

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ

Privatizace bytových domů z majetku společnosti a její vliv na základní kapitál společnosti
včetně ekonomických dopadů

The privatization of Apartment Buildings of the Company's Assets and its Impact on
Company's Equity Including Economic Aspects

Student: Renáta Otrubová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Pocztková, Ph.D., MBA

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra podnikohospodářská

Zadání bakalářské práce

Student: **Renáta Otrubová**

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: 6208R020 Ekonomika podniku

Téma: Privatizace bytových domů z majetku společnosti a její vliv na základní kapitál společnosti včetně ekonomických dopadů
The Privatization of Apartment Buildings of the Company's Assets and its Impact on Company's Equity Including Economic Aspects

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Představení společnosti zabývající se správou nemovitostí
3. Privatizace domů a dopad na základní kapitál společnosti
4. Analýza hospodaření společnosti
5. Predikce vývoje společnosti do budoucnosti
6. Návrhy a doporučení
7. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 225 s. ISBN 978-80-86929-68-2.

FOTR, J., E. VACÍK, I. SOUČEK, M. ŠPAČEK a S. HÁJEK. *Tvorba strategie a strategické plánování*. Praha: Grada Publishing, 2012. 384 s. ISBN 978-80-247-3985-4.

KUBÍČKOVÁ, Lea a Karel RAIS. *Řízení změn ve firmách a jiných organizacích*. Praha: Grada Publishing, 2012. 136 s. ISBN 978-80-247-4564-0.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Pocztková, Ph.D., MBA**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 07.05.2015



Ing. Josef Kašík, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně“.

V Ostravě 6. 5. 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Barbora Klouček', written over a dotted line.

podpis

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala své vedoucí bakalářské práce, Ing. Blance Poczatkové, Ph.D., MBA za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnovala.

Obsah

1	ÚVOD	5
2	PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ZABÝVAJÍCÍ SE SPRÁVOU NEMOVITOSTÍ.....	7
2.1	Základní charakteristika společnosti	7
2.2	Založení a vznik společnosti.....	8
2.2.1	Založení obchodní společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o.	8
2.2.2	Společnost s ručením omezeným dle zákonné úpravy účinné od 1.1. 2014	10
2.3	Orgány společnosti a organizační struktura	11
2.3.1	Valná hromada.....	12
2.3.2	Jednatel.....	13
2.3.3	Dozorčí rada	14
2.4	Podnikatelské prostředí společnosti	15
2.5	Problematika správy nemovitostí.....	18
3	PRIVATIZACE DOMŮ A DOPAD NA ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI	22
3.1	Rozhodnutí společníka o privatizaci domů	23
3.2	Vymezení problematiky privatizace	23
3.3	Privatizace domů	23
3.3.1	Změny ve společnosti a firemní strategie	24
3.4	Základní kapitál společnosti	27
3.4.1	Základní finanční výkazy společnosti	28
3.5	Metodická východiska pro analytickou část	31
4	SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU A VYPOŘÁDÁNÍ VÝNOSU Z PRIVATIZACE	33
4.1	Důvody snížení základního kapitálu společnosti.....	33
4.2	Základní parametry „Zásad pro privatizaci domů“	34
4.3	Stanovení kupní ceny domů	34
4.4	Proces snížení základního kapitálu dle NOZ	36
4.5	Finanční analýza společnosti	40
4.5.1	Horizontální analýza.....	40
4.5.2	Poměrové ukazatele.....	47
5	PREDIKCE VÝVOJE SPOLEČNOSTI DO BUDOUCNOSTI.....	54

6	NÁVRHY A DOPORUČENÍ	55
6.1	Doporučení změn na jednotlivých úsecích společnosti	57
7	ZÁVĚR	58

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

1 ÚVOD

V lidském životě, stejně jako v životě firmy musíme v jednotlivých fázích své existence přijímat rozhodnutí, které v daném okamžiku ovlivní naši budoucnost. Musíme nést jejich důsledky a přizpůsobit jim své chování.

I vlastníci firem musí nést dopady přijatých rozhodnutí, které se projeví převážně v ekonomickém vývoji společnosti. Sledování ekonomického vývoje společnosti by mělo být jednou z nejdůležitějších oblastí podniku. Efektivním nástrojem pro tuto oblast je finanční analýza, kterou lze použít jak pro vyhodnocení minulých rozhodnutí společnosti, tak také při predikci vývoje společnosti do budoucnosti. Je důležitým nástrojem pro posuzování efektivnosti a konkurenceschopnosti podniku. Výstupy z finanční analýzy jsou součástí rozhodování managementu společnosti o nutnosti změn, které jsou nutné pro další rozvoj a prosperitu společnosti.

V kombinaci s tvorbou strategie společnosti a jejího plánování, lze dosáhnout efektivního řízení společnosti, které se odrazí v ekonomické stabilitě a konkurenceschopnosti společnosti.

Ne všechny malé a střední podniky však věnují této oblasti zaslouženou pozornost. Vesměs se jedná o podniky, které svým způsobem stagnují, a reakce na nutné změny přicházejí až v důsledku aktuální ekonomické situace či vlivu okolí.

Tématem této bakalářské práce bude snížení základního kapitálu společnosti a posouzení důsledků privatizace bytových domů z majetku společnosti na ekonomiku společnosti.

Práce se nejprve bude obecně zaměřovat na problematiku společnosti s ručením omezeným a její charakteristiku jakožto kapitálové společnosti, jejímž jediným společníkem je obec. Dále budou popsány orgány společnosti, jejich kompetence a způsob jejich jednání.

V další části práce bude přiblížena privatizace bytových domů statutárního města Karviná, která měla vliv na podnikatelské prostředí a na vývoj objemu spravovaných bytových domů ve společnosti.

Důležitým oddílem bude ekonomický rozbor hospodaření společnosti v letech 2011–2014, který si klade za cíl vytvořit analýzu hospodaření za období let 2011 – 2013, v němž se projevil vliv privatizace domů z vlastnictví města Karviná, a dále srovnání s analýzou hospodaření roku 2014, ve kterém budou zachyceny důsledky privatizace domů z majetku společnosti. V této souvislosti se bakalářská práce bude také zabývat pojmem „základní kapitál společnosti“ a snížením základního kapitálu dle nové právní úpravy, nového občanského zákoníku a nového zákona o obchodních korporacích.

Cílem bakalářské práce bude vyhodnocení důsledků rozhodnutí jediného společníka společnosti o privatizaci bytových domů z majetku společnosti, a to jak po stránce ekonomické, tak z hlediska budoucího fungování a rozvoje společnosti. Za tímto účelem bude zpracována finanční analýza vybraných položek účetních výkazů společnosti. Bude provedena horizontální analýza a analýza poměrových ukazatelů (a to rentability vlastního kapitálu, rentability tržeb a rentability nákladů). Pro zjištění platební schopnosti společnosti bude proveden výpočet ukazatele celkové likvidity, pohotové likvidity a okamžité likvidity. Na základě analytické části budou navržena opatření pro zlepšení fungování společnosti.

2 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI ZABÝVAJÍCÍ SE SPRÁVOU NEMOVITOSTÍ

Společnost BYTservis - služby, spol. s r.o., vznikla v listopadu roku 1992 a od 1. července 1999 je vlastníkem společnosti se 100% účastí statutární město Karviná. Společnost je jedním z velkých správců nemovitostí v regionu, její základní kapitál činí 400 000 Kč. Jediným společníkem je Statutární město Karviná. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C vložka 5192. Pro město Karviná spravuje celkem 1 540 bytů s bytovými jednotkami, nebytovými prostory a garážemi.

Zabezpečuje rovněž správu nemovitostí jiných právnických osob, jako jsou společenství vlastníků jednotek a bytová družstva, v objemu 6 170 bytů, nebytových prostor a garáží. V činnosti správy má společnost dlouhou historii.

2.1 Základní charakteristika společnosti

Název společnosti:	BYTservis-slужby, spol. s r. o.
Adresa sídla:	Prameny 603/24, Ráj, 734 01 Karviná
IČO:	476 70 860
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Registrace:	Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 5192
Statutární orgán:	Jednatel společnosti
Dozorčí rada:	Pětičlenná, jmenovaná radou města Karviná
Způsob jednání za společnost:	Jednatel zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech
Společník:	Statutární město Karviná, IČO: 002 97 534, se sídlem Karviná-Fryštát, Fryštátská 72/1, PSČ 73324
Logo společnosti:	



Společnost se zabývá zednictvím, silniční a motorovou dopravou, topenářskými a vodoinstalátorskými pracemi, výrobou, obchodem a službami neuvedenými v přílohách 1až 3 živnostenského zákona, zámečnictvím, nástrojářstvím, klempířstvím. Dalšími z činností jsou montáže, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny, montáže, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení, technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, pokrývačství, tesařství. V rámci administrativních činností má společnost živnostenské oprávnění pro výkon činnosti účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence.

Na všechny činnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě má společnost živnostenská oprávnění. (VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTRÍKU: Společnost BYTservis - služby, spol. s r.o. [online]. [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=54391&typ=PLATNY>).

2.2 Založení a vznik společnosti

Vznik společnosti s ručením omezeným má dvě fáze. Tou první je založení společnosti, ke kterému dochází uzavřením společenské smlouvy, popřípadě (je-li zakladatel jediným společníkem) sepsáním zakladatelské listiny. Uzavřením společenské smlouvy vznikají práva a povinnosti pouze smluvním stranám – zakladatelům společnosti. Druhou fází je vznik společnosti, ke kterému dochází zápisem společnosti do obchodního rejstříku u příslušného soudu. V okamžiku zápisu společnosti do obchodního rejstříku vzniká společnost s ručením omezeným jako právnická osoba, tedy subjekt odlišný od společníků. (Josková, Šafránek, Čouková, Pravda, Pravdová, 2014).

2.2.1 Založení obchodní společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o.

Společnost, které se věnuje tato bakalářská práce byla založena zakladatelským jednáním, uzavřením společenské smlouvy dne 27. 10. 1992 dle § 56 a násl. a § 105 a násl. obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zápis společnosti do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Ostravě byl proveden dne 12. 11. 1992. Společníky společnosti s ručením omezeným se tak stali tři fyzické osoby a Město Karviná. Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti ze dne 5. 3. 1999 došlo

k převodu obchodních podílů fyzických osob na Město Karviná. (SBÍRKA LISTIN U KRAJSKÉHO SOUDU V OSTRAVĚ [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=54391>).

Od roku 1999 je jediným společníkem obchodní společnosti BYTservis–služby, spol. s r.o., obec, tudíž zejména z hlediska procesních postupů, které souvisí s fungováním obchodních společností, jsou významné rozdíly oproti běžným soukromým obchodním společnostem. Obec jako zakladatel nebo společník obchodní společnosti se ve vztahu k obchodním společnostem, jejichž je vlastníkem, musí řídit nejen soukromoprávní úpravou obchodního zákoníku, ale také veřejnoprávními zákonitostmi vyplývajícími zejména ze zákona o obcích a zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Specifickými postupy, které je zapotřebí dodržovat představuje proces založení a zrušení obchodní společnosti, či personální změny v orgánech společnosti jsou v pravomoci rady a zastupitelstva obce. Výkon působnosti valné hromady obchodní společnosti založenou obcí je pověřena rada obce, která je také pověřena prováděním kontroly hospodaření. Obec má pravomoc delegovat zástupce obce na zasedání orgánů obchodních společností, v nichž má obec majetkovou účast.

V procesu zřízení, založení a fungování jakékoliv právnické osoby má z orgánů obce nejdůležitější roli zastupitelstvo, kterému dle zákona o obcích v § 84 odst. 2 písmene e) je vyhrazeno rozhodování o založení nebo rušení právnických osob, schvalování jejich zakladatelských listin, společenských smluv, zakládacích smluv a stanov. Dále má zastupitelstvo právo rozhodovat o účasti v již založených právnických osobách. Dle zákona o obcích v § 84 písmenu f) je v pravomoci zastupitelstva delegovat zástupce obce, (s výjimkou § 102 odst. 2 písm. c), rozhodovat ve věcech obce jako jediného společníka obchodní společnosti), na valnou hromadu obchodních společností, v nichž má obec majetkovou účast a dále také pravomoc zastupitelstva v písm. g) navrhopvat zástupce obce do ostatních orgánů obchodních společností, v nichž má obec majetkovou účast a navrhopvat jejich odvolání.

Radě obce jako výkonnému orgánu územního samosprávného celku je pak po celou dobu existence právnické osoby je vyhrazeno dle § 102 odst. 2 písm. b) plnit vůči právnickým osobám a organizačním složkám založeným nebo zřízeným zastupitelstvem obce, s výjimkou obecní policie, úkoly zakladatele nebo zřizovatele podle zvláštních předpisů,

nejsou li vyhrazeny zastupitelstvu obce (§ 84 odst. 2), a dle písm. c) rozhodovat ve věcech obce jako jediného společníka obchodní společnosti. (ZÁKON O OBCÍCH Č. 128/2000 Sb. Dostupné z: [http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-sb-zakon-o-obcich-\(obecni-zrizeni\).html](http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-sb-zakon-o-obcich-(obecni-zrizeni).html)).

S ohledem na rekodifikaci soukromého práva se bude tato bakalářská práce také zabývat novou právní úpravou, a to zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákonem o obchodních korporacích (dále jen ZOK), jehož účinnost nastala dnem 1. ledna 2014 a zákonem č. 89/2012 občanský zákoník, uváděný také jako nový občanský zákoník (dále jen NOZ).

2.2.2 Společnost s ručením omezeným dle zákonné úpravy účinné od 1.1. 2014

Společnost s ručením omezeným (s.r.o.), je u nás nejpoužívanější forma právnické osoby u malých a středních podnikatelů, kde stejně jako pro akciovou společnost jsou charakteristické tyto znaky: účast společníků formou poskytnutého kapitálu, oddělení majetku společníků od majetku společnosti a nízké riziko ručení společníků za závazky společnosti, s tím rozdílem, že společnost s ručením omezeným oproti jiným kapitálovým společnostem předpokládá vyšší míru osobní angažovanosti společníků na chodu společnosti. (MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI: Zákon o obchodních korporacích. [online]. [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obchodni-korporace/konkretni-zmeny/>).

Společnost s ručením omezeným je nyní nově upravena v ZOK. Část úpravy nalezneme v NOZ ve kterém nalezneme obecnou úpravu právnických osob. Z uvedeného vyplývá, že ZOK není pokračovatelem obchodního zákoníku, nýbrž jedním ze zvláštních předpisů, který se zabývá úzce vymezeným okruhem právnických osob – obchodními korporacemi. Nevýhodou této koncepce právní úpravy je fakt, že je soustředěna do dvou zákonů, které na sebe vzájemně odkazují, důsledkem čehož může být skutečnost, že se situace kolem společností s ručením omezeným stane nepřehledná. Je-li problematika společností upravena jak v NOZ tak také v ZOK, platí, že speciální úprava, tj. ustanovení ZOK popřípadě obecná ustanovení ZOK mají přednost před obecnou úpravou, která je řešena

v NOZ. I přes tuto skutečnost je obtížné rozhodnout, která z právních úprav má postavení speciální úpravy a tudíž má přednost. (Josková, Šafránek, Čouková, Pravda, Pravdová, 2014).

ZOK je tedy nutné chápat jako významný, nicméně stále jen částečný článek víceúrovňové struktury právní úpravy obchodních korporací, a nikoliv jako všeobsáhlý právní předpis těchto organizací. (MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI: Změny s.r.o. [online]. [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obchodni-korporace/obecne/>).

2.3 Orgány společnosti a organizační struktura

Společnost BYTservis – služby, spol. s r.o. byla založena statutárním městem Karviná za účelem zajištění správy bytového a nebytového fondu ve vlastnictví obce. Dle zákona o obcích zastupitelstvo v roli ustavující valné hromady obchodní společnosti zvolila tyto orgány společnosti:

- a) valnou hromadu,
- b) jednatele a
- c) dozorčí radu.

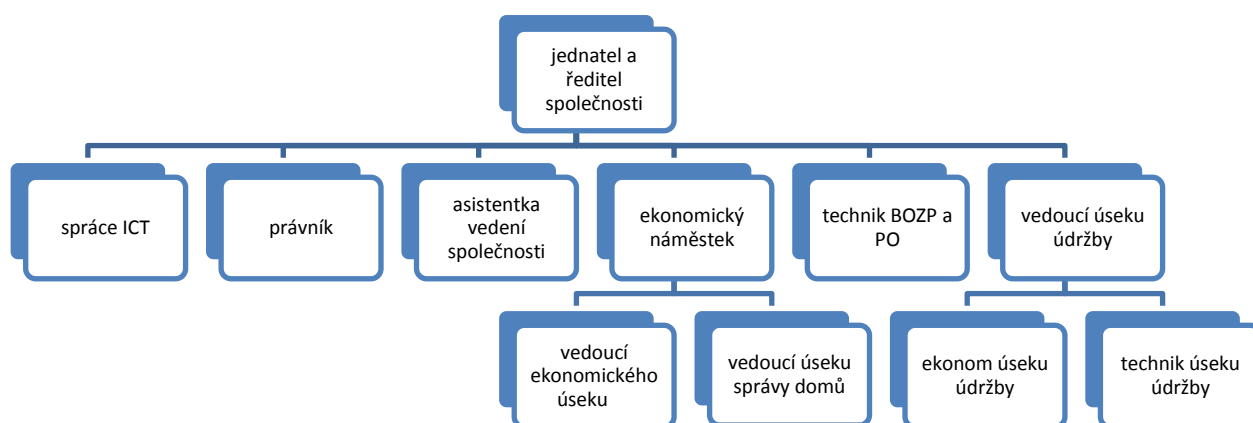
Organizační struktura společnosti BYTservis – služby spol. s r.o.

Ve společnosti je uplatňována liniová organizační struktura. Jak uvádí Kubičková, Rais (2012, s. 72) „*Základním posláním organizační struktury je optimální rozdělení úkolů, kompetencí a pravomocí mezi pracovníky organizace. Je navržena tak, aby umožnila co nejefektivnější fungování firmy či jiné organizace. Ve formální rovině určuje, kdo bude komu odpovídat, určuje konkrétní zodpovědnost a pravomoci jednotlivých pozic.*“

Liniová organizační struktura, která je uplatňována ve společnosti je jedním z typů formální organizační struktury. Jde o jedno ze základních organizačních uspořádání a pro tuto strukturu je charakteristické rychlé rozhodování, pozice a vztahy nadřízenosti a podřízenosti jsou uspořádány a orientovány vertikálně, což znamená, že každý podřízený má jasně přiděleného nadřízeného a nadřízení zaměstnanci mají svého podřízeného.

Liniová struktura má svou výhodu v centralizaci pravomocí, nicméně určitou nevýhodu lze spatřovat ve značných nárocích na vedoucí jednotlivých úseků, kteří nejsou přímo specialisté, ale musí mít odborné znalosti ze všech oblastí činností firmy. (Kubíčková, Rais, 2012)

schéma č. 2.1 Organizační struktura společnosti



Zdroj: Interní materiály společnosti, vlastní zpracování

2.3.1 Valná hromada

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Do působnosti valné hromady patří rozhodování o udělení souhlasu k převodu podílu na jiného společníka nebo třetí osobu, schvalování řádné, mimořádné, konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, dále rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů a úhrady ztrát, v kompetenci valné hromady je rozhodování o zřizování fondů společnosti a stanovení pravidel jejich tvorby a čerpání, podstatné je rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě zákona, volba a odvolání jednatele a schvalování výše jeho odměny. Dále rozhoduje o zrušení společnosti s likvidací, volbě a odvolání likvidátora, rozhoduje o přijetí úvěru a zřízení zástavního práva k majetku společnosti a další případy, které do působnosti valné hromady svěřuje ZOK, jiný právní předpis nebo společenská smlouva. (SPOLEČENSKÁ SMLOUVA SPOLEČNOSTI, 2014, interní zdroj).

Valná hromada si může vyhradit rozhodování případů, které podle zákona o obchodních korporacích náleží do působnosti jiného orgánu společnosti. Působnost valné hromady

vykonává jediný společník. Rozhodování ve věcech obce jako jediného společníka společnosti je podle ustanovení § 102 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vyhrazeno Radě města Karviné; podrobnosti o jejím jednání stanoví jednací řád vydaný Radou města Karviné. (SPOLEČENSKÁ SMLOUVA SPOLEČNOSTI, 2014, interní zdroj).

2.3.2 Jednatel

Statutárním orgánem společnosti je jeden jednatel. Jednatel je volen valnou hromadou na dobu neurčitou. Jednatel zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech. Za společnost podepisuje jednatel tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis s dodatkem „jednatel“. Jednateli náleží veškerá působnost, kterou společenská smlouva, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společnosti a přísluší mu obchodní vedení společnosti.

Jednatel zejména zajišťuje řádné vedení předepsané evidence a účetnictví, vedení seznamu společníků a na žádost informuje společníky o věcech společnosti a zajišťuje výkon všech práv a povinností společnosti jakožto zaměstnavatele vůči zaměstnancům společnosti. Jednatel je dále oprávněn učinit jménem společnosti následující opatření a právní jednání pouze s předchozím souhlasem uděleným valnou hromadou:

- a) zřizování a rušení poboček společnosti,
- b) nabývání a zcizování účasti na jiných obchodních společnostech a ostatních právnických osobách, včetně upisování, nákupu a prodeje akcií,
- c) nákup, prodej nebo zatížení nemovitostí společnosti,
- d) uzavírání licenčních nebo jiných obdobných dlouhodobých smluv v oblasti duševního vlastnictví,
- e) převzetí cizích závazků v jakékoli formě,
- f) převzetí ručitelských závazků,
- g) převzetí nebo poskytnutí zápůjček nebo úvěrů.

(SPOLEČENSKÁ SMLOUVA SPOLEČNOSTI, 2014, interní zdroj).

2.3.3 Dozorčí rada

Společnost zřizuje pětičlennou dozorčí radu. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Členové dozorčí rady jsou voleni na funkční období v délce pěti let. Dozorčí rada volí ze svého středu předsedu, který řídí jednání dozorčí rady.

Dozorčí rada je kolektivní orgán, kde každý člen má jeden hlas. Dozorčí rada je schopna se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti nejméně tří členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů; v případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.

Jednatel společnosti nemůže být členem dozorčí rady stejně jako společník, nebo jiná osoba oprávněná podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za společnost. Na členy dozorčí rady se vztahuje zákaz konkurence dle § 199 ZOK.

Ve stanovách obchodní společnosti BYTservis – služby je stanoveno, že jeden člen dozorčí rady musí být zaměstnancem společnosti. Členové dozorčí rady jsou oprávněni účastnit se jednání valné hromady. Vyžadují-li to zájmy společnosti, svolá dozorčí rada valnou hromadu.

V působnosti dozorčí rady je :

- a) dohlížení na činnost jednatelů,
- b) nahlížení do obchodních a účetních knih, jiných dokladů a účetních závěrek kontrola tam obsažených údajů,
- c) podávání žaloby podle § 159 zákona o obchodních korporacích a
- d) podává jednou ročně zprávu o své činnosti valné hromadě.

Dozorčí rada je povinna informovat valnou hromadu o své činnosti a zjištěních nejméně 1x ročně prostřednictvím své výroční zprávy, předložené ke schválení valné hromadě. Dále je povinna podat valné hromadě své stanovisko ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení žádosti o zaujetí stanoviska ze strany valné hromady. Stanovisko či výroční zprávu zpracovává dozorčí rada jako celek. Tuto zprávu na valné hromadě přednáší jeden její pověřený člen. (SPOLEČENSKÁ SMLOUVA SPOLEČNOSTI, 2014, interní zdroj).

2.4 Podnikatelské prostředí společnosti

Společnost BYTservis - služby, spol. s r.o. má sídlo a působí ve městě Karviná. Karviná je statutárním městem ležícím v Moravskoslezském kraji na území historického těšínského Slezska. Počet obyvatel se během let dlouhodobě snižuje, v roce 2014 klesl na 57 000. Karviná se člení na 6 katastrálních území a 9 městských částí. Karviná je okresním městem a také obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem.

V čele města Karviná stojí primátor. Vrcholným orgánem městské samosprávy je Zastupitelstvo města Karviné sestávající ze 41 členů - zástupců politických stran. Rada města je výkonným orgánem obce v oblasti samostatné působnosti a za svůj výkon odpovídá zastupitelstvu města. Členy Rady města Karviné jsou primátor, jeho čtyři náměstkové a šest dalších členů rady volených z řad členů zastupitelstva. (ORGÁNY MĚSTA KARVINÉ [online]. [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: http://www.karvina.cz/portal/page/portal/uvodni_stranka/zastupitelstvo_rada).

Město Karviná založilo tři obchodní společnosti, BYTservis – služby, spol. s r.o., Technické služby Karviná, a.s., a STaRS Karviná, s.r.o. Město je také zřizovatelem příspěvkových organizací, a to: Městského domu kultury, Regionální knihovny Karviná, Sociálních služeb Karviná a Centrum ICT Karviná, příspěvková organizace. V oblasti školství je město zřizovatelem 12 základních škol a 13 mateřských škol. (ORGANIZACE MĚSTA [online]. [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: http://www.karvina.cz/portal/page/portal/uvodni_stranka/organizace).

V obchodních společnostech, společnostech s ručením omezeným, je zajištěn výkon valné hromady Radou města Karviná, v akciové společnosti jsou členové představenstva a dozorčí rady jmenováni z řad členů zastupitelstva.

Společnost BYTservis - služby spol. s r.o. byla založena za účelem správy domů, bytů, nebytových prostor a garáží ve vlastnictví statutárního města Karviná. V letech 1992–2009 spravovala společnost veškerý bytový fond města Karviná v objemu cca 10 500 bytových jednotek, nebytových jednotek a garáží a cca 2 000 bytů převedených do osobního vlastnictví v letech 2001 – 2007. Od roku 2010 se vlastnictví bytového fondu města Karviné výrazně změnilo, a to vlivem privatizace bytových domů, která masivně probíhala v letech 2009 – 2011.

Do roku 2009 byly ve městě Karviná bytové domy ve vlastnictví jednak Statutárního města Karviná, dále ve vlastnictví Stavebního bytového družstva DRUBYD a RPG bytů s.r.o. (bývalé vlastnictví bytů společnosti OKD). Tito vlastníci bytových domů měli zajištěnu správu svých nemovitostí vlastními společnostmi, a tudíž vlivem těchto vlastnických vztahů nebyl v Karvině prostor pro konkurenční prostředí, a podniky samy tak nebyly vystaveny konkurenčnímu vlivu. V této oblasti nastala změna v okamžiku privatizace 6 000 nájemních bytů formou bytových družstev či společenství vlastníků, a to dle přijatých „Zásad“ zastupitelstvem města Karviné. V okamžiku privatizace nájemních domů se uvolnilo tržní prostředí a konkurenční společnosti se zaměřily na možnosti rozšíření působnosti ve městě Karviná v oblasti správy nemovitostí. Postavení společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o., které bylo do této doby stabilní, se v okamžiku spuštění procesu privatizace ocitlo v tržním prostředí, na které musela zareagovat a čelit konkurenci. S tím souvisely změny v procesech společnosti, které musely být přizpůsobeny naprosto odlišnému způsobu zajištění správy nemovitostí.

Nutno podotknout, že zajištění správy jiným formám právnických osob (kromě společenství vlastníků jednotek), bylo do té doby pro společnost naprosto neznámou činností, stejně jako se společnost do této doby nesetkala s konkurenčním prostředím a tržním chováním konkurenčních firem. Zjednodušeně řečeno těžkopádný systém procesů správy bylo zapotřebí přeměnit na systém pružný, zaměřený na vlastníka bytu či domu a dále bylo zapotřebí zajistit vzdělávání zaměstnanců a jejich rekvalifikaci v této oblasti. Významný vliv konkurenčních firem byl také v oblasti cenové politiky, a to tlakem na nabízenou cenu správy a služeb bytovým družstvům a společenstvím vlastníků, stejně jako vznikl tlak na rozsah a kvalitu poskytovaných služeb. Ve světle všech těchto skutečností se společnost musela zaměřit na organizaci společnosti jako celku.

Jak uvádí Mulačová, Mulač a kol. (2013, s. 43) „*Pro existenci a rozvoj každé podnikatelské aktivity, a to nejen v obchodě, jsou velmi důležité vlivy, které na toto podnikání působí. Tyto vlivy jsou souhrnně označovány jako podnikatelské prostředí. Pojem podnikatelské prostředí je velmi široký a ani v odborné literatuře není pojímán jednotně. V nejobecnějším vymezení lze chápat podnikatelské prostředí jako souhrn všech vlivů, které působí na podnik. Tyto vlivy můžeme rozdělit na vnější vlivy makroprostředí a mikroprostředí i vnitřní faktory podniku samotného. Uvedený přístup je běžný zejména v oblasti strategických analýz, kde je vnější podnikatelské prostředí hodnoceno různými*

metodami a poskytuje východiska pro rozhodování, a to jak z hlediska strategického řízení, tak marketingové situační analýzy, nebo nejrůznějších analýz konkurenceschopnosti. V tomto pojetí je zpravidla podnikatelské prostředí vymezováno jako souhrn politických, sociálně-kulturních, technologických, ekonomických, legislativních a environmentálních faktorů na úrovni makroprostředí a samozřejmě také působení konkurence i specifika oboru, ve kterém firma podniká včetně jejího postavení a vazeb s dodavateli a odběrateli. Samostatně je rozebírán vliv vnitřních faktorů, zejména fyzické, finanční, technologické a nehmotné stránky podnikání.“

Podle Sedláčkové, Buchty, (2006) jsou podstatnou charakteristikou podnikatelského prostředí konkurenční síly, které v daném odvětví působí. Konkurenční síly bezprostředně ovlivňují úspěšnost podniku a jeho konkurenční postavení. Patří mezi ně konkurenční pozice podniku, struktura zákazníků, pověst mezi věřiteli i dodavateli a schopnost přilákat kvalifikované pracovníky. Konkurenční prostředí je dáno specifickými podmínkami a konkurenční situací daného oboru.

Společnost BYTservis – služby, spol. s r.o. zasáhla privatizace bytového fondu města Karviná. Privatizace je proces, který byl započat v 90 letech 20 stol., jako postupná privatizace obecního bytového fondu. Ta probíhala buď vymezením jednotek domě, dle zákona 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů, podle kterého docházelo k přímému prodeji nájemcům, anebo vymezením spoluvlastnických podílů na domě, kdy nedošlo k vymezení jednotek a nájemci se tak stali podílovými spoluvlastníky (nikoli vlastníky jednotek). Tento způsob byl naštěstí pouze ojedinělý. Další formou byl jednorázový prodej bytového domu právnické osobě, která byla vytvořena z dosavadních nájemců v privatizovaném bytovém domě, bytovým družstvům. (Dvořák, 2009).

2.5 Problematika správy nemovitostí

Ve správě nemovitostí se prolíná problematika různých oborů. Dobrou orientaci v této komplikované oblasti může poskytnout situace znalý správce s aktivním a otevřeným přístupem. Někdy vlastníci domů a bytů předpokládají, že zvládnou všechny nástrahy správy sami, ale jsou to spíš výjimky potvrzující pravidlo. Představenstva a vedení bytových družstev, stejně jako výbory společenství vlastníků jednotek, kteří vykonávají svou funkci vedle svého zaměstnání, objektivně nemohou pojmout celou problematiku a i přes veškerou snahu jim mnohdy na tyto činnosti nezbývá čas.

At' už jde o zajišťování služeb spojených s bydlením, výběr vhodných dodavatelů, jednání s dodavateli, s nájemci, s dalšími vlastníky, sledování kvality provedených oprav a poskytovaných služeb, plánování oprav a revizí, výběr finančních prostředků, sledování platební morálky, vyúčtování služeb spojených s bydlením, vedení účetnictví, zpracování mzdové agendy, sledování legislativy a podobně, je výhodou mít partnera, který má tým zkušených spolupracovníků.

Správa nemovitostí se dá rozdělit do několika specifických oblastí:

Oblast provozně – technická

- a) vedení evidence nájemců, vlastníků bytů, nebytových prostor,
- b) přejímání a předávání bytů a nebytových prostor nájemcům dle pokynů vlastníka,
- c) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor (dodávky tepla, teplé vody, studené vody, elektrické energie pro společné části domu, úklidu, příjem televizního signálu, čištění komínů atd.),
- d) zajištění provedení odečtu vodoměrů teplé a studené vody, rozdělovačů topných nákladů, včetně pravidelného cejchování,
- e) vedení technické evidence budov, bytů a nebytových prostor,
- f) zajištění revizí vyhrazených technických zařízení dle příslušných ČSN a předpisů,
- g) zajištění pravidelných požárních prohlídek domu,
- h) zajištění běžné údržby bytů, nebytových prostor a společných částí domu,
- i) zajištění nepřetržité poruchové služby,

- j) zajišťování rozsáhlejších oprav a rekonstrukcí podle schválených návrhů orgánů bytových družstev a společenství vlastníků, kontrola provedení a správnosti účtovaných cen.

Oblast ekonomická

- a) evidence nájemců, vlastníků, zajišťování měsíčních předpisů a kontrola předepsaných úhrad nájemného (plateb do fondu oprav), úhrad za plnění poskytované s užíváním bytů a nebytových prostor,
- b) vedení přehledů neplatičů, upomínání,
- c) provádění vyúčtování služeb spojených s bydlením (tepla, teplé a studené vody, osvětlení, výtahů, úklidu a ostatních služeb na jednotlivé nájemce),
- d) vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování služeb,
- e) kontrola a úhrady dodavatelských služeb,
- f) vedení účetnictví dle zákona 563/1991 Sb., v platném znění o účetnictví, spojeného se správou domu (průběžné vedení účetnictví, předkládání vyúčtování nákladů spojených se správou a údržbou domu, zpracovávání roční účetní závěrky, rozvahy o výši a účelu užití prostředků na provoz, údržbu a investice, činnost správce, právní zastoupení a úhrada ostatních souvisejících nákladů o výnosech z nájemného, zpracování daňových přiznání),
- g) vedení mzdové agendy (zpracování výplatních listů, výpočet sociálního a zdravotního pojištění, výpočet daně, zpracování daňového prohlášení pro slevu na dani, vyhotovení přihlášky za společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) a bytová družstva (dále jen „BD“) pro zdravotní pojišťovnu a Okresní správu sociálního zabezpečení (dále jen „OSSZ“), vyhotovení přihlášky a odhlášky za zaměstnance pro zdravotní pojišťovnu a OSSZ, vytvoření přehledu platby zdravotního a sociálního pojištění dle jednotlivých měsíců, roční zpracování mzdových listů, zpracování výkazů za právní subjekt – zálohové a srážkové daně, zpracování potvrzení o zdanitelných příjmech).

Oblast právních služeb

- a) zpracovávání návrhů na zápis či změnu v obchodním rejstříku
- b) zpracování stanov SVJ/BD
- c) spolupráce při vymáhání pohledávek dle uzavřené smlouvy

(ČINNOSTI ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY DOMŮ A BYTŮ 2015, interní zdroj)

Správce nemovitostí nemusí zajišťovat pouze standardní správu, jak je výše popsáno, dnes již zajišťuje také činnosti spočívající například ve zpracování prohlášení vlastníka, kde předmětem této činnosti je komplexní řešení převodů bytů do osobního vlastnictví. Tato služba bývá určena například pro bytová družstva, která chtějí převádět byty členům družstva do osobního vlastnictví, a dále také obcím, která mohou privatizovat domy formou osobního vlastnictví.

Prohlášení vlastníka musí být učiněno vždy, když bude mít vlastník budovy zájem převést vlastnictví alespoň k jedné jednotce. Náležitostmi dokumentu „Prohlášení vlastníka“ dle NOZ jsou konkrétní údaje o pozemku, domu obci a katastrálním území, údaje o jednotce, zejména označení jednotlivých bytů, určení a popis společných částí domu s ohledem na jejich stavební, technickou nebo užívatelskou povahu, s vymezením společných částí domu, které jsou určeny k výlučnému užívání pouze některým vlastníkům jednotek, nachází-li se tyto v domě, velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, dále jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva, určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a uvedení náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek. Povinnou náležitostí prohlášení vlastníka je jeho příloha. Touto přílohou jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách bytů.

Po zpracování prohlášení vlastníka se dokument podá na příslušný katastr nemovitostí a vyčká se na jeho vklad. Následně mohou být zpracovány a podepsány smlouvy o převodech bytů do vlastnictví a po podpisech smluv, jež musí být notářsky ověřeny, jsou i tyto vloženy do katastru nemovitostí, který zapíše vlastnická práva.

Tímto procesem dochází ke vzniku nové právnické osoby – společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek se oproti úpravě platné do 31. 12. 2014 ustavuje již ve zpracovaném dokumentu „Prohlášení vlastníka budovy“, ve kterém již jsou zakotveny jak stanovy společenství vlastníků jednotek, tak i první členové výboru společenství vlastníka jednotek. V okamžiku, kdy příslušný katastrální úřad zapíše vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, původní vlastník budovy podává návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku. Tím se dá vyhnout jak notářským poplatkům tak se zároveň splní povinnost dané §1198 NOZ ve který uvádí, že katastrální

úřad zapíše vlastnické právo k další jednotce v okamžiku, kdy je prokázán vznik společenství vlastníků. Toto neplatí při nabytí vlastnického práva k první jednotce v domě. (PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY, 2014, interní zdroj).

Převádí-li byty do vlastnictví družstvo, dochází po převodu všech bytů do osobního vlastnictví k likvidaci družstva. Po určitou dobu tak dochází k fungování dvou právnických osob na jednom bytovém domě, a to bytového družstva a dále společenství vlastníků, jehož založení a vznik dle NOZ je již popsáno výše. Zde se nemůže jednat o změnu právní formy podle NOZ, i když tato forma zániku družstva by se jevila jako nejvhodnější. Na jednání členské schůze členové družstva rozhodnou o likvidaci družstva a zvolí likvidátora, který zajistí veškeré nutné kroky k účetní likvidaci. Družstvo může být účetně zlikvidováno v okamžiku, kdy nemá žádný nemovitý majetek (až po převedení všech bytů do osobního vlastnictví). Likvidace družstva skončí jeho výmazem v obchodním rejstříku. Likvidace družstva je řízení, jehož účelem je mimosoudní vypořádání majetkových poměrů zrušeného družstva, tj. před jeho zánikem. (Nepřechová, Durec, 2011).

Společenství vlastníků vzniká naprosto nezávisle na dění v bytovém družstvu, kdy navíc do 31. 12. 2013 vznikalo společenství vlastníků dle zákona 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s účinností NOZ vznik společenství vlastníků je vázán zakládajícím jednáním společenství vlastníků a faktický vznik společenství je vázán registrací společenství u příslušného soudu.

Závěrem této kapitoly lze říci, že oblast správy nemovitostí je oblastí značně obsáhlou se širokou škálou odborných činností, které vyžadují neustálé vzdělávání a zvyšování kvalifikace na všech úrovních a odděleních společnosti.

3 PRIVATIZACE DOMŮ A DOPAD NA ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI

Jediný společník společnosti BYTservis - služby, spol. s r.o., statutární město Karviná, rozhodl na jednání valné hromady společnosti konané dne 13. prosince 2005 o navýšení základního kapitálu společnosti formou nepeněžitého vkladu, vkladem bytových domů č.p. 602–605, na ulici Prameny, Karviná – Ráji, s pozemky parc. č. 497/54, 497/55, 497/56, 497/57, a domu č. p. 606-609, na ulici Kosmonautů v Karviné – Ráji, s pozemky parcelní č. 497/61, 467/60, 497/59, 497/58, vše v katastrálním území Ráj. V souvislosti s vkladem bytových domů formou nepeněžního vkladu do společnosti došlo ke zvýšení základního kapitálu ze stávajících 400 000 Kč na 17 800 000 Kč. Zápis v obchodním rejstříku byl proveden dne 16. února 2006. (SBÍRKA LISTIN KRAJSKÉHO SOUDU V OSTRAVĚ: Notářský zápis C-5192/SL/38/KSOS [online]. [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=54391>).

Po privatizaci bytových domů v majetku statutárního města Karviná, která probíhala v letech 2009 – 2011, byl vyvíjen ze strany nájemců domů v majetku společnosti na prodej těchto bytů. Společnost sama tento názor přímo nesdílela, a to z čistě ekonomických a vlastnických důvodů. Příjem nájemného z bytů byl výnosem společnosti, což při výši nájemného 50,02 Kč/m² nebyl při počtu 120 bytů s podlahovou plochou cca 55m² zanedbatelnou položkou (na což bude poukázáno v praktické části bakalářské práce). Co se týče vlastnictví domu, forma privatizace byla dána Zásadami statutárního města Karviná ze dne 1.7. 2008 ve znění změn přijatých usnesením zastupitelstvem města Karviná. Domy měly být privatizovány formou dvou nově vzniklých právnických osob, bytových družstev. Rozhodnutí o této formě privatizace bytových domů nebylo pro společnost příznivou zprávou s ohledem na užívání nebytových prostor v domech v rozsahu 738 m² podlahové plochy. Za této situace se vlastník domu stává členem družstva a vzniká mu nájemní vztah. V tomto okamžiku nevýhody převažují nad výhodami prodeje domů a společnost je vzhledem k přijatému usnesení Rady města nucena akceptovat rozhodnutí valné hromady společnosti a přijaté usnesení realizovat.

3.1 Rozhodnutí společníka o privatizaci domů

Rozhodnutí ve věcech obce jako jediného společníka obchodní společnosti BYTservis-slужby, spol. s r. o., se sídlem Karviná-Ráj, Prameny 603, IČ: 47670860, v záležitosti privatizace bytového fondu proběhlo na zasedání Rady města Karviná, dne 15.5. 2013, jehož usnesení tvoří přílohu č. 1 této bakalářské práce.

3.2 Vymezení problematiky privatizace

Výchozím dokumentem závazně upravujícím postup při prodeji bytových domů jsou „Zásady prodeje bytů, domů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné“ ze dne 1. 7. 2008 ve znění změn schválených dne 30. 4. 2013 (dále jen „Zásady“). Zásady prodeje bytů, domů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné tvoří přílohu č. 2 bakalářské práce.

3.3 Privatizace domů

V souladu s přijatými „Zásadami“ byly stanoveny podmínky, za kterých budou domy převedeny do vlastnictví nových právnických osob. Podmínkou prodeje domů je prodej dvou samostatných budov, a to dvěma právnickým osobám – družstvům, založeným z řad nájemců bytového domu. Kupní cena za každý bytový dům bude vypočtena v souladu se „Zásadami“. Obecně se vycházelo z ceny 2 000 Kč za 1m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, s připočtením nákladů vynaložených od r. 2003 na opravy, investice, modernizace v bytech, nebytových prostorech a společných částech domu, snížených o amortizaci ve výši 1/20 za každý rok od jejich realizace. K takto vypočtené částce byla dále připočtena cena za pozemek ve výši 100 Kč/m². Členem družstva založeného za účelem koupě bytového domu se mohl stát pouze nájemce, který nebyl v prodlení s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a proti kterému nebyl ze strany pronajímatele veden spor týkající se ukončení nájmu bytu.

Nájemní vztahy nájemců bytů, kteří se nestanou členy družstva založeného za účelem koupě bytového domu a kteří užívají byt v bytovém domě na základě platné nájemní smlouvy, nebudou změnou vlastníka bytového domu dotčeny.

Převod bytových domů do vlastnictví družstev včetně povinnosti uhradit plnou cenu za koupi bytového domu proběhl do 31. 12. 2013.

(PRIVATIZACE DOMŮ Č.P. 602 - 609: informace. [online]. [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: <http://www.bskarvina.cz/index.php?m=203&p=01>)

3.3.1 Změny ve společnosti a firemní strategie

Jak je již uvedeno v předcházejících kapitolách této bakalářské práce, společnost procházela a prochází obdobím změn vlivů jak v okolí podniku, tak také uvnitř podniku. Změnu podniku můžeme objasnit více způsoby, jednoduše ji můžeme chápat jako odklon od stávajícího stavu, jedna z definic ji popisuje takto: „...změna je nepřetržitý a částečně i nepředvídatelný proces, jehož prostřednictvím se firma vyrovnává nejenom se změnami prostředí, ale i se změnami ve vnitřním prostředí firmy“. V procesu změny je důležité, aby byl definován cíl změny. Cíl může být zcela konkrétní, např. dosažení ročního obrátu v určité výši, nárůst tržeb v %, anebo může být cíl definován nekonkrétně, neúplně, např. firma se musí vyrovnat firmám v daném oboru na konkrétním trhu, apod. (Kubíčková, Rais, 2012)

Jedním z modelů řízení změny je Lewinův model procesu řízení změny. Lewinův model řízení změny, který patří mezi nejstarší a nejznámější modely změn v organizaci.

Klíčové otázky v Lewinově modelu:

Proč? - tyto síly jsou realizovány prostřednictvím tzv. agenta změny,

Kdo? - na základě těchto sil a jejich agentů je použita určitá intervenční strategie,

Co? - intervenční strategie je implementována určitým způsobem,

Kdy? Jak? - implementovaná změna musí být vhodně ohodnocena,

Jak? Za kolik? – jaké náklady budou s tímto procesem spojeny.

Podle Lewina je každá úspěšná změna složena ze tří částí, kterými jsou:

Fáze rozmrazení současné úrovně (je fází přípravy změny)

Fáze přechodu na novou úroveň (je fází změny)

Fáze zamrazení nové úrovně (je fází fixace změny, zmražení změny)

(Smejkal, Rais, 2013)

Každá změna v okolí podniku vede k nutnosti rozhodnutí dalšího jednání, podnik se musí rozhodnout, zda má na změnu v okolí reagovat změnou svého chování a zahrávat si s případným neúspěchem, anebo na změnu nereagovat a fungovat v relativní jistotě, avšak s rizikem dopadů neprovedené změny, které se mohou projevit ve formě ztráty trhu, nevyužití příležitosti či např. zaostávání za konkurencí. (Zuzák, 2011).

Společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o. byla do roku 2011 firmou, která nepocítila vliv konkurenčního prostředí, činnosti v oblasti zajištění správy byly prováděny pro statutární město Karviná, které současně bylo jediným vlastníkem. Teprve po privatizaci většiny majetku města byla od roku 2011 společnost vystavena vlivu konkurenčního prostředí a pocítila nutnost změny v procesech a přístupu zaměstnanců vůči zákazníkům společnosti, kteří se tvořili z řad bývalých nájemců bytů, dále vůči dodavatelům i konkurenci. Problém nastal v rozdílném vnímání nutnosti změn jak ze strany managementu, tak ze strany jednotlivých zaměstnanců společnosti. Léta zažitých postojů a přístupů k činnostem firmy nebylo možné změnit v průběhu měsíců. Tlak konkurence byl navíc tak silný, že většina energie managementu a zaměstnanců společnosti byla soustředěna především na získání zákazníka.

Zásadním krokem pro společnost v této situaci je tvorba variant strategie, kdy strategiemi se označují akce, které hodlá organizace v plánovacím období podniknout pro naplnění cílů. Určitá východiska pro tvorbu variant strategií představují výsledky interních a externích analýz, jednak zpracované scénáře vývoje podnikatelského prostředí, které poskytují podněty pro tvorbu strategie. Vlastní tvorbu těchto variant pak mohou podpořit především typologie strategií a obecné metody tvorby variant strategií. Obecných typologií strategií je více a obvykle uvádějí i podmínky, kdy je vhodné určité strategie uplatnit. (Fotr, Vacík, Souček, Špaček, Hájek, 2012).

Strategie řízení a zpracování firemní strategie a strategického plánu je nejdůležitějším úkolem vrcholového vedení, kdy by se měl podílet na tvorbě strategie především nejvyšší představitel firmy. Při tvorbě strategického plánu je jeho úloha nezastupitelná. (Fotr, Vacík, Souček, Špaček, Hájek, 2012).

Postup formulování strategického plánu se může v závislosti na oboru podnikání lišit, nicméně určitý stupeň univerzality je společný napříč podnikatelským prostředím. Podnik by měl mít stanovené strategické cíle, stanovení strategických cílů představuje zásadní jednání v rámci procesu formulování strategie. (Fotr, Vacík, Souček, Špaček, Hájek, 2012).

„Strategické cíle poskytují manažerům kritéria pro výběr a zamítnutí variantních strategií na základě hodnocení potenciálu každé strategie dosáhnout cílů na všech organizačních úrovních společnosti. Formulace strategických cílů vychází z erudovaných interpretací analýz okolí podniku, analýzy SWOT a musí respektovat princip SMART(ER). Základním strategickým cílem za všech okolností je zvyšování tržní hodnoty firmy.“ (Fotr, Vacík, Souček, Špaček, Hájek, 2012, s. 89).

V souvislosti se stanovením strategického plánu podniku je zapotřebí zpracovat také strategický finanční plán, který v celém procesu zaujímá klíčové postavení. Ve strategickém finančním plánu se promítají finanční efekty i finanční náročnost vybraného strategického plánu podniku. Jádrem strategického finančního plánu jsou plánové finanční výkazy, které zahrnují účetní výkazy (výkaz zisku a ztrát, rozvaha, peněžní toky). (Fotr, Vacík, Souček, Špaček, Hájek, 2012).

Na základě těchto třech účetních výkazů jsou pak stanoveny hodnoty finančních ukazatelů. Tyto ukazatele následně slouží pro hodnocení strategického plánu, resp. jeho variant a pro výběr nejvhodnější varianty k realizaci. (Fotr, Vacík, Souček, Špaček, Hájek, 2012).

„Procesy strategického řízení v sobě zahrnují manažerská rozhodnutí, která mohou mít značné a dlouhotrvající důsledky. Chybná strategická rozhodnutí je často nemožné změnit. Jejich dopad má závažné následky pro budoucí výkonnost i konkurenceschopnost celého podniku. Hodnocení dopadů strategických rozhodnutí i samotného průběhu strategického

plánu je podstatné pro životaschopnost strategie.“ (Fotr, Vacík, Souček, Špaček, Hájek, 2012, s. 222).

3.4 Základní kapitál společnosti

Základní kapitál společnosti je jedna s oblastí, ve které došlo ke změně účinností zákona č. 90/2012 Sb., ZOK. Dle ustanovení § 30 „Základní kapitál obchodní korporace je souhrn všech vkladů.“ (Havel, 2012, s. 39).

„Zákon o obchodních korporacích nestanoví minimální výši základního kapitálu. Ovšem s ohledem na skutečnost, že minimální výše vkladu každého společníka je 1 Kč, činí zákonem stanovená minimální výše základního kapitálu 1 Kč (v případě společnosti s jediným společníkem, jehož vklad činí 1 Kč). Má-li společnost více společníků, je minimální výše základního kapitálu rovna násobku počtu společníků a 1 Kč. Maximální výše základního kapitálu není stanovena.“ (Josková, Šafránek, Čouková, Pravda, Pravdová, 2014, s. 30).

V tomto ustanovení vidíme zásadní změnu úpravy základního kapitálu oproti úpravě platné do 31. 12. 2013, kde podmínkou byla výše základního kapitálu alespoň ve výši 200 000 Kč. Společnost s ručením omezeným se nyní tak více otevírá živnostníkům, pro které složení dosavadní výše základního kapitálu představovalo často finanční překážku. Výše základního kapitálu v minulosti představovala alespoň částečnou garanci, v současné době je tato garance nově nahrazena jinými režimy ochrany věřitelů, jako např. test insolvence či přísnější pravidla správy. Tyto režimy by měly přispět k vyšší ochraně věřitelů především díky větší odpovědnosti jednatelů.

U vkladů do společností s ručením omezeným došlo k určitým změnám. Vklad sice může být jak peněžitý, tak nepeněžitý, avšak nepeněžitým vkladem nesmí být práce, služby či pohledávka společníka za společností. Znalec již však pro ocenění nepeněžitých vkladů nemusí být vybírán soudem, ale bude vybírán při zakládání společnosti samotnými zakladateli, jinak jednatelem. (ZÁKLADNÍ KAPITÁL. [online]. [cit. 2015-03-02]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/nove-obcanske-obchodni-rekodifikace-2014/spolecnost-s-rucenim-omezenym/zakladni-kapital-a-vklady.aspx>).

Výše základního kapitálu společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o. činí v současné době 400 000 Kč.

V praxi zřejmě nebude příliš častá situace, kdy základní kapitál společnosti bude činit řádově koruny či desítky korun. Pokud by společnost měla nízký základní kapitál, bude podkapitalizovaná a bude se pravděpodobně již v okamžiku svého vzniku nacházet v úpadku nebo hrozícím úpadku. Základní kapitál by tedy měl pokrývat náklady nezbytné na prvotní provoz a správu společnosti, případně aby byly společnosti hned po jejím založení poskytnuty nezbytné peněžní prostředky např. příplatek k základnímu kapitálu, či úvěr.

3.4.1 Základní finanční výkazy společnosti

Základními finančními výkazy, kterými se bude bakalářská práce zabývat v části praktické jsou rozvaha (balance), výkaz zisku a ztrát a druhové členění nákladů a výnosů. Tyto výkazy budou v praktické části této práce použity při zpracování finanční analýzy.

Rozvaha je základním účetním výkazem, který zachycuje stav majetku podniku (aktiv) na jedné straně a zdrojů jeho krytí (pasiv) na straně druhé k určitému časovému okamžiku. (Dluhošová, 2010). „*Struktura aktiv bývá označována jako majetková struktura podniku. Zdroje krytí tvoří strukturu podnikového kapitálu, ze kterého je majetek financován, někdy bývá označována jako finanční struktura*“ (Dluhošová, 2010, s. 52). U rozvahy musí platit, že aktiva se rovnají pasivům, které se dá vyjádřit:

$$\sum \text{AKTIVA} = \sum \text{PASIVA} \quad (3.1)$$

Aktiva – (majetková struktura podniku) jsou v rozvaze uvedena podle toho, jak dlouho zůstávají v podniku.

Aktiva členíme na:

- Dlouhodobá aktiva (dlouhodobý majetek) v podniku zůstává déle než 1 rok, a patří mezi ně především dlouhodobý hmotný majetek, dlouhodobý finanční majetek a ostatní aktiva.

- Krátkodobá aktiva (oběžná aktiva) zůstávají v podniku do 1 roku a často se přímo spotřebovávají, mezi ně řadíme především zásoby, pohledávky a peněžní prostředky.
- Ostatní aktiva, mezi tato aktiva se řadí obvykle aktivní účty časového rozlišení, především tedy náklady příštích období, příjmy příštích období.

Pasiva jsou zdroje krytí majetku a člení se na vlastní kapitál a cizí kapitál a dále zde máme ostatní pasiva.

Do vlastního kapitálu patří základní kapitál, kapitálové fondy, hospodářský výsledek, fondy ze zisku.

Cizí kapitál jsou zjednodušeně řečeno závazky podniku a mezi cizí kapitál patří zejména rezervy, závazky z obchodního styku, závazky vůči zaměstnancům, vůči orgánům státní správy, závazky vůči bankám a finančním orgánům.

Ostatní pasiva jsou především pasivní účty časového rozlišení, a to výdaje příštích období a výnosy příštích období.

Tab. 3.1 Struktura rozvahy

Označení	Položka		Označení	Položka	
	AKTIVA CELKEM			PASIVA CELKEM	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		A.	Vlastní kapitál	
B.	Dlouhodobý majetek		A. I.	Základní kapitál	
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		A. II.	Kapitálové fondy	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek		A. III.	Fondy ze zisku	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek		A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	
C.	Oběžná aktiva		A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	
C. I.	Zásoby		B.	Cizí zdroje	
C. II.	Dlouhodobé pohledávky		B. I.	Rezervy	
C. III.	Krátkodobé pohledávky		B. II.	Dlouhodobé závazky	
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek		B. III.	Krátkodobé závazky	
D	Ostatní aktiva		B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	
D. I.	Časové rozlišení		C.	Ostatní pasiva	
			C. I.	Časové rozlišení	

Zdroj: Dluhošová (2010, s. 53)

Výnosy, náklady a výsledek hospodaření tvoří obsah účetního výkazu výkaz zisku a ztrát. V tomto účetním výkazu jsou zaznamenány různé kategorie výnosů, nákladů a zisku v období jejich vzniku, bez ohledu na to, zda vznikají peněžní příjmy či výdaje. Výkaz zisku a ztráty společně s rozvahou je podle zákona o účetnictví povinnou součástí účetní závěrky. (Knápková, Pavelková, 2010).

Druhé členění nákladů a výnosů – v tomto účetním výkazu se jedná se o finanční vyjádření ekonomických zdrojů, které jsou, anebo byly vynaloženy na určité konkrétní aktivity. Obecněji se dá druhové členění nákladů a výnosů charakterizovat jako druhy nákladů, které byly podnikem vynaloženy na konkrétní účely. Druhé členění nákladů je základem pro sestavení výkazu zisku a ztrát, nicméně není ale možné v tomto druhovém členění zjistit bezprostřední využití vynaložených nákladů, které by se vyhodnocovalo při efektivnosti využití ekonomických zdrojů. (DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ [online]. [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.podnikator.cz/provoz-firmy/management/rizeni-podniku/n:17619>).

Poměření celkových nákladů a výnosů ve „výsledovce“ (jak se také nazývá druhové členění nákladů a výnosů) představuje zjištěné saldo celkový hospodářský výsledek podniku za všechny jeho činnosti společně. Užitečnější by bylo využití členění nákladů a výnosů dle činností, neboť by umožňovalo zjistit, ve kterých činnostech dosahuje podnik zisku a které činnosti jsou pro podnik naopak ztrátové. V daňové oblasti se také často hovoří o určitých činnostech, nežli o nákladových a výnosových druzích. (Lazar, 2012).

3.5 Metodická východiska pro analytickou část

Pro zjištění finančního zdraví podniku je nejvhodnějším nástrojem finanční analýza, jako základní zdroj informací, která následně vytváří nezbytný předpoklad pro další rozhodování o finanční stránce podniku.

Co je to finanční analýza a k čemu slouží popisuje Růčková, 2011, takto: finanční analýza znamená systematický rozbor získaných údajů, které jsou především v účetních výkazech. Finanční analýzy hodnotí firemní minulost, současnost předpovídá budoucí finanční podmínky. Smysl finanční analýzy spočívá v tom, že připravuje podklady pro kvalitní rozhodování o fungování podniku.

„Je zřejmé, že existuje velmi úzká spojitost mezi účetnictvím a rozhodováním o podniku. Účetnictví předkládá z pohledu finanční analýzy do určité míry přesné hodnoty peněžních údajů, které se však vztahují pouze k jednomu časovému okamžiku, a tyto údaje jsou víceméně izolované. Aby mohla být tato data využita pro hodnocení finančního zdraví podniku, musí být podrobena finanční analýze.“ (Růčková, 2011, s. 9).

Finanční analýza pomáhá hodnotit, jak se firma vyvíjela do současnosti, a dále nám slouží jako základ pro finanční plánování ve všech časových rovinách. Umožňuje plánování jak krátkodobé, spojené s běžným chodem firmy, tak plánování dlouhodobé, strategické, které souvisí s dlouhodobým rozvojem firmy. Hlavním úkolem finanční analýzy je ověření obchodní zdatnosti firmy a tím udržení majetkově-finanční stability. (Růčková, 2011).

Zdrojem informací pro zpracování finanční analýzy jsou výkazy finančního účetnictví, jako je rozvaha, která podává přehled o stavu a struktuře majetku a zdrojích jeho krytí,

výkaz zisku a ztrát - výkaz o tvorbě a užití výsledku hospodaření a výkaz cash flow, - o pohybu peněžních toků. Tyto výkazy jsou výkazy externí, protože poskytují informace zejména externím uživatelům.

Dalšími výkazy jsou výkazy vnitropodnikového účetnictví, které si podnik vytváří podle svých potřeb. Jedná se zejména o výkazy zobrazující vynakládání podnikových nákladů v různém členění, například druhové členění nákladů a výnosů dle středisek podniku. V těchto výkazech jsou informace o jednotlivých nákladech a výnosech středisek podniku, mají interní charakter a nejsou veřejně dostupnými informacemi.

V praktické části bude použita deterministická metoda finanční analýzy, a to horizontální analýza, která hodnotí dvě účetní období vedle sebe, a vyhodnocuje se meziroční vývoj. V tomto případě bude provedena horizontální analýza spotřeby materiálu, spotřeby energií, mzdových nákladů, tržeb za prodej zboží a analýza ostatních provozních a mimořádných výnosů.

Pro zhodnocení vývoje společnosti bude dále využito analýzy poměrových ukazatelů. Poměrové ukazatele vyjadřují vztah více položek účetních výkazů na bázi jejich podílu. Aby měl takto vypočtený poměrový ukazatel určitou vypovídací schopnost, musí existovat mezi položkami uvedenými do poměru vzájemná souvislost. Při výběru ukazatelů je třeba mít vždy na mysli cíl, kterého chceme analýzou poměrových ukazatelů dosáhnout. V případě společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o. má vypovídající schopnost ukazatel rentabilita vlastního kapitálu, kde se projeví snížení základního kapitálu právě v tomto ukazateli, dále jsou vybrány ukazatele rentabilita tržeb a rentabilita nákladů, které nám zhodnotí vývoj tržeb a nákladů v souvislosti s privatizací bytového fondu města Karviná. Pro zjištění platební schopnosti podniku je vybrán ukazatel celkové likvidy, ukazatel pohotovosti likvidity a okamžité likvidity.

Ukazatelé likvidity vypovídají o tom, jak rychle je schopna firma krátkodobé závazky splatit, jak rychle je firma schopna přeměnit majetek na hotovost, V závislosti na míře obtížnosti majetku přeměnit se na peníze, dělí se ukazatelé likvidity na likviditu běžnou, pohotovost a likviditu okamžitou. Ukazatel likvidity je ukazatelem solventnosti firmy.

(POMĚROVÉ UKAZATELE [online]. [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: <http://www.finanalysis.cz/pouzite-pomerove-ukazatele.html>).

4 SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU A VYPOŘÁDÁNÍ VÝNOSU Z PRIVATIZACE

Vypořádání výnosů z privatizace domů č.p. 602 – 605 a 606 – 609 formou snížení základního kapitálu společnosti vychází z předpokládaného postupu schváleného radou města, zaznamenaného na usnesení 58. schůze Rady města Karviné konané dne 15. 5. 2013. Usnesení č. 2687: *„Rozhodnutí ve věcech obce jako jediného společníka obchodní společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o. se sídlem Karviná – Ráj, Prameny 603, IČ: 47670860, v záležitosti privatizace bytového fondu.“*

4.1 Důvody snížení základního kapitálu společnosti

Částka 17 400 000 Kč, o kterou se základní kapitál snižuje, odpovídá hodnotě, na kterou byly domy včetně souvisejících pozemků oceněny jakožto nepeněžitě vklady při jejich vložení do společnosti. Prodej domů třetí osobě tedy došlo ke snížení aktiv společnosti o uvedenou částku 17 400 000 Kč. Částka zahrnuje i hodnotu souvisejících pozemků, které nebyly předmětem prodeje (privatizace), tyto pozemky však budou v rámci snížení základního kapitálu převedeny zpět městu, čímž bude vypořádána celá hodnota původního nepeněžitě vkladu.

Z účetního hlediska tedy prodejem domů (spolu se zpětným převodem zbývajících pozemků městu) dochází ke snížení aktiv společnosti o částku 17 400 000 Kč, která je na straně pasiv kryta vkladem společníka – Statutárního města Karviná, tvořícím základní kapitál společnosti. Vzhledem k tomu, že kupní cena obdržená za domy, bude po odečtení nezbytných nákladů spojených s prodejem převedena městu, nedochází v důsledku prodeje k reálnému navýšení aktiv společnosti, avšak na straně pasiv by stále figurovaly zdroje odpovídající původní hodnotě nepeněžitých vkladů – domů a pozemků. Je tedy nezbytné odpovídajícím způsobem snížit základní kapitál společnosti (a potažmo snížit vklad společníka), čímž dojde k řádnému vyrovnaní aktiv a pasiv společnosti, a především vytvoření podmínek pro převod prostředků získaných z prodeje domů plně v souladu s právními předpisy. Převod prostředků formou snížení základního kapitálu společnosti odpovídá schválenému způsobu vypořádání prostředků z privatizace v orgánech města. Vklad společníka (města) bude po navrhovaném snížení činit 400 000 Kč.

4.2 Základní parametry „Zásad pro privatizaci domů“

Kupní cena převáděných domů byla vypočtena dle „Zásad“ s výjimkou stanovení kupní ceny pro prodej nebytových prostorů, která byla usnesením 58. schůze Rady města Karviné konané dne 15. 5. 2013 pro účely této privatizace stanovena částkou Kč 2 000 (slovy: Dva tisíce korun českých) za 1m² podlahové plochy.

Pro přehlednost jsou uvedeny základní parametry „Zásad“:

- a) základní cena 2 000 Kč/m² x celková plocha bytu a nebytového prostoru,
- b) realizované opravy, investice a modernizace příslušející k bytu za období od 1. 1. 2003 do doby prodeje s tím, že tyto náklady budou sníženy o amortizaci ve výši 1/20 za každý rok od data realizované opravy nebo investice,
- c) podíl na realizovaných opravách, investicích a modernizaci společných částí daného domu za období od 1. 1. 2003 do doby prodeje s tím, že tyto náklady budou sníženy o amortizaci ve výši 1/20 za každý rok od data realizované opravy nebo investice,
- d) podíl na pozemku oceněném cenou 100 Kč/m².

4.3 Stanovení kupní ceny domů

Celková kupní cena činila 17 389 762 Kč a byla vypočtena následujícím způsobem:

Dům č.p. 602-605 na ul. Prameny, Karviná – Ráj:

a) 3.747,94 m ² x 2.000 Kč	7 495 886 Kč (základní cena dle „Zásad“)
b) investice	83 866 Kč (investice na byt dle „Zásad“)
c) investice	1 552 162 Kč (investice na dům dle „Zásad“)
d) 982 m ² x 100 Kč	98 200 Kč (podíl na pozemku dle „Zásad“)
Celková kupní cena	9 230 114 Kč

Dům č.p. 606-609 na ul. Kosmonautů, Karviná – Ráj:

a) 3 651,25 m ² x 2.000 Kč	7 302 488 Kč (základní cena dle „Zásad“)
b) investice	119 340 Kč (investice na byt dle „Zásad“)
c) investice	644 520 Kč (investice na dům dle „Zásad“)
d) 982 m ² x 100 Kč	93 300 Kč (podíl na pozemku dle „Zásad“)
Celková kupní cena	8 159 648 Kč

Vzhledem k tomu, že společnost podniká v nebytových prostorách umístěných v privatizovaných domech, bylo pro zachování užívacího práva těchto prostor nezbytné, aby se společnost stala členem družstev vzniklých za účelem koupě domů. S členstvím v těchto družstvech je spojena povinnost splatit družstvům tzv. další členský vklad, a to v případě domu č.p. 602 – 605 ve výši 994 987 Kč a domu č.p. 606 – 609 ve výši 712 380 Kč, celkem tedy 1 707 367 Kč, přičemž další členské vklady byly uhrazeny formou zápočtu oproti pohledávce společnosti na úhradu kupní ceny za domy. Skutečná částka, která byla bytovými družstvy fyzicky zaplacená společnosti na úhradu kupní ceny, tedy činila 15 682 395 Kč (celková kupní cena minus další členské vklady společnosti).

Od této částky byly odečteny investice a daňové náklady privatizace ve výši 5 117 112 Kč, které byly vypočteny v následující výši:

Investice:	2 196 682 Kč
Daň z převodu nemovitosti:	1 735 020 Kč
Daň z příjmu právnických osob:	1 185 410 Kč

Takto určené náklady včetně členského vkladu činily 6 824 479 Kč.
(PRIVATIZACE DOMŮ 602 – 609, interní materiál společnosti)

Způsob vyčíslení nákladů odpovídá usnesení 58. schůze Rady města Karviné konané dne 15. 5. 2013 dle důvodové zprávy:

„Statutárnímu městu Karviné budou do rozpočtu města zaslány finanční prostředky z privatizace výše uvedených domů snížené o daň z převodu nemovitostí, související náklady (odhady, poplatky apod.) a hodnotu vlastních investic. Předpokládaný výnos z privatizace je odhadován na cca 11 miliónů korun“.

Co se týče ostatních nákladů, jako jsou odhady, poplatky a další úhrady zaplacené třetím osobám v přímé souvislosti s privatizací, tyto budou řešeny dodatečně, kdy v souladu s předchozími vzájemnými jednáními budou tyto náklady v prokázané výši samostatně fakturovány městu, a to až po odeslání částky určené při snížení základního kapitálu k vyplacení společníku na účet města. Tyto ostatní náklady činí 133 938 Kč bez DPH.

V rámci částky určené při snížení základního kapitálu k vyplacení společníku budou tedy na účet města převedeny finanční prostředky skutečně obdržené z prodeje bytových domů, snížené o investice a daňové náklady privatizace, tj. městu bude převedena částka 10 565 283 Kč. Dále bude městu vyplacena částka 235 520 Kč formou převodu pozemků, které byly v minulosti společně s bytovými domy formou nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti vloženy; ceny pozemků jsou dány jejich zůstatkovou účetní cenou. Převod pozemků formou snížení základního kapitálu je osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí dle § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí.

4.4 Proces snížení základního kapitálu dle NOZ

Snížení základního kapitálu ve společnosti s ručením omezeným je upraveno § 233 a násl. zákona. č. 90/2012 Sb. ZOK. Podle příslušných ustanovení ZOK rozhoduje o snížení základního kapitálu společnosti valná hromada (resp. jediný společník) jakožto nejvyšší orgán společnosti, přičemž přijetí tohoto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou, tj. notářským zápisem.

Podle § 233 ZOK usnesení valné hromady o snížení základního kapitálu obsahuje:

- a) částku, o niž se základní kapitál snižuje,
- b) údaj, jak se mění výše vkladů společníků, případně jejich počet,
- c) údaj o tom, zda částka odpovídající snížení základního kapitálu bude celá nebo zčásti vyplacena společníkům nebo zda bude prominuta povinnost splnit vkladovou povinnost anebo jakým jiným způsobem bude s touto částkou naloženo,
- d) lhůtu pro odevzdání kmenového listu.

Náležitosti dle písm. a) a b) uvedeného ustanovení ZOK jsou v návrhu usnesení naplněny a blíže rozebrány v rámci odůvodnění výše. Náležitost dle písm. c), tj. údaj o tom, jakým způsobem bude naloženo s částkou odpovídající snížení základního kapitálu, je v návrhu rovněž obsažen a řešen tak, že prostředky skutečně obdržené z prodeje bytových domů, snížené o investice a daňové náklady privatizace, budou v plné výši převedeny městu, dále bude městu nepeněžní formou - převodem pozemků vyplaceno 235 520 Kč a zbývající částka ve výši 6 599 197 Kč bude co do částky 6 335 457,50 Kč zaúčtována na účet 429 - neuhrazená ztráta z minulých let a co do částky 263 739,50 Kč na účet 413 - ostatní kapitálové fondy.

V souladu s usnesením 58. schůze Rady města Karviné konané dne 15. 5. 2013 náleží společnosti úhrada nákladů souvisejících s privatizací a do rozpočtu města mají být tedy zaslány finanční prostředky získané z privatizace, snížené o daň z převodu nemovitostí, související náklady (odhady, poplatky apod.) a hodnotu vlastních investic. Pokud by společnost městu převáděla celou částku 17 400 000 Kč, o kterou se základní kapitál snižuje, byly by náklady v následujícím účetním období fakturovány městu a představovaly by tržbu společnosti, která by se projevila jako zisk společnosti, a tento by byl použit na úhradu ztráty z minulých období. Vzhledem k tomu, že náklady byly již skutečně vynaloženy, přičemž není logické, aby společnost nejprve zaslala městu celou částku 17 400 000 Kč z titulu snížení základního kapitálu a náklady byly následně zpětně hrazeny společnosti, byla v souladu s výše uvedeným usnesením rady města zvolena varianta, kdy se městu zasílá pouze skutečně obdržená částka po odečtení nákladů, a zbývající částka se již v rámci rozhodnutí o snížení základního kapitálu použije na úhradu ztráty z minulých let. Vzhledem k tomu, že ztráta společnosti nedosahuje celkové výše započitatelných nákladů, zbývá z účetního hlediska vypořádat částku 263 739,50 Kč, která bude zaúčtována do ostatních kapitálových fondů, a bude tak představovat vklad společníka, který není součástí základního kapitálu. Náležitost dle písm. d) § 233 ZOK se neuplatní, neboť obchodní společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o. kmenové listy nevydala.

Jednateli se formálně ukládá splnění povinnosti dle § 236 odst. 1 zákona o obchodních korporacích: „*Jednatelé zveřejní usnesení o snížení základního kapitálu do 15 dnů ode dne jeho přijetí dvakrát po sobě s časovým odstupem 30 dnů.*“ (Havel, 2012, s. 113).

Tato povinnost je určena k ochraně věřitelů a je splněna zveřejněním v Obchodním věstníku; doklad o tomto zveřejnění se zpravidla přikládá k návrhu na zápis nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku, přičemž účinky snížení základního kapitálu ze zákona nastávají právě až okamžikem zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku. (Havel, 2012).

Vzhledem ke skutečnosti, že snížení základního kapitálu je podle § 239 odst. 1 ZOK účinné až okamžikem zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku, a podle § 240 odst. 1 ZOK může společnost naložit s částkou odpovídající snížení základního kapitálu až poté, co se snížení základního kapitálu zapíše do obchodního rejstříku, nelze částku určenou k vyplacení městu převést bezprostředně po přijetí předmětného usnesení.

Před samotným podáním návrhu na zápis nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku musí uběhnout lhůta pro zveřejnění usnesení o snížení a je třeba počítat jak s časovou rezervou pro zpracování návrhu, tak zejména s možnými průtahy při vyřizování návrhu rejstříkovým soudem.

Odhadem lze předpokládat postup v rámci těchto lhůt:

- a) zpracování notářského zápisu o přijetí rozhodnutí o snížení základního kapitálu do 10 dnů od přijetí usnesení
- b) první zveřejnění usnesení dle § 236 odst. 1 ZOK do 15 dnů od přijetí usnesení
- c) druhé zveřejnění (+ 30 dní) dle § 236 odst. 1 ZOK, cca do 45–50 dnů od přijetí usnesení
- d) podání návrhu na zápis do OR do 10 dnů od druhého zveřejnění, tj. cca od přijetí usnesení do 2 měsíců
- e) pravomocný zápis nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku do 1 měsíce od podání návrhu na zápis do obchodního rejstříku.

S reálným přeposláním prostředků na účet města lze tedy počítat v horizontu tří, v případě komplikací (zejm. případné průtahy v řízení u rejstříkového soudu) čtyř měsíců od přijetí rozhodnutí o snížení základního kapitálu. S ohledem na zájmy města se tedy za účelem eliminace dalších možných průtahů v návrhu usnesení formálně ukládá jednateři poukázat

prostředky městu bez zbytečného odkladu po splnění uvedených zákonných podmínek. (SNÍŽENÍ ZK A VYPOŘÁDÁNÍ SE SPOLEČNÍKEM, 2014, interní zdroj společnosti).

Graf 4.1 vývoj vlastního kapitálu společnosti



Zdroj: Zpracováno z rozvahy společnosti za r. 2011, 2012, 2013, 2014

V grafu 4.1 je zachycen vývoj vlastního kapitálu v letech 2011 – 2014, kde v roce 2014 po procesu snížení základního kapitálu vidíme zápornou výši vlastního kapitálu společnosti. V následující kapitole bude provedena finanční analýza vybraných ekonomických položek, ve které se promítnou důsledky související s privatizací bytových domů z majetku společnosti.

4.5 Finanční analýza společnosti

Na základě provedené horizontální analýzy a výpočtu poměrových ukazatelů, bude možno vyhodnotit důsledky privatizace jak domů z majetku statutárního města Karviná, tak i prodej domů z vlastnictví společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o.

4.5.1 Horizontální analýza

Při provedení horizontální analýzy (analýzy trendů) bude provedeno posouzení vývoje hodnot v čase a změn souhrnných ukazatelů.

Provedením analýzy touto metodou bude zjištěno:

- o kolik jednotek se změnila příslušná položka v čase? – (absolutní změna)
- o kolik % se změnila příslušná položka v čase? – (procentní změna)

Popis techniky rozboru:

Je vypočten rozdíl hodnot ze dvou po sobě jdoucích letech (absolutní výše změny)

$$\text{absolutní změna} = \text{hodnota}_t - \text{hodnota}_{t-1} \quad (4.1)$$

$$\text{procentní změna} = \frac{\text{absolutní změna}}{\text{hodnota}_{t-1}} \cdot 100 (\%) \quad (4.2)$$

Při horizontální analýze poměrujeme, jak se v absolutní i relativní výši změnila určitá položka účetního výkazu. Vzhledem k tomu, že porovnáváme údaje v jednotlivých řádcích, jedná se o horizontální porovnání. Před samotným zpracováním analýzy je vhodné stručně přiblížit strukturu finančních toků ve společnosti.

Společnost zajišťuje ode dne svého vzniku správu domů a bytů v majetku statutárního města Karviná. Společnost BYTservis – služby spol. s r.o., je majitelem účtu, na kterém jsou soustředěny veškeré platby nájemců bytů, a to za nájemné a služby spojené s poskytováním služeb spojených s bydlením. Dále nájemci bytů ve vlastnictví statutárního města Karviná hradí na předmětný účet sankce a soudní náklady týkající se vymáhání

pohledávek za pozdě či vůbec neuhrazené předpisy nájemného a služeb a nedoplatky z vyúčtování služeb spojených s bydlením. Na druhou stranu společnost hradí jménem statutárního města Karviná veškeré nákladové faktury za služby spojené s bydlením dodavatelům služeb jako jsou např. Veolia, a.s., SmVaK, a.s., ČEZ a.s. atd. Dále nájemci bytů, na účet, jehož majitelem je společnost, hradí nedoplatky za služby spojené s bydlením.

Jelikož společnost spravovala cca 10 500 nájemních bytů, je vliv těchto finančních toků na rozvahu společnosti významný. Tyto finanční zdroje nejsou zdroji společnosti, v účetnictví společnosti jsou proúčtovávány z titulu vlastnictví bankovního účtu a tudíž mají vliv na položky účetnictví společnosti. Promítají se v položkách cizích zdrojů, závazkových účtů a pohledávkových účtů.

Tabulka 4.1 Horizontální analýza 2011, 2012

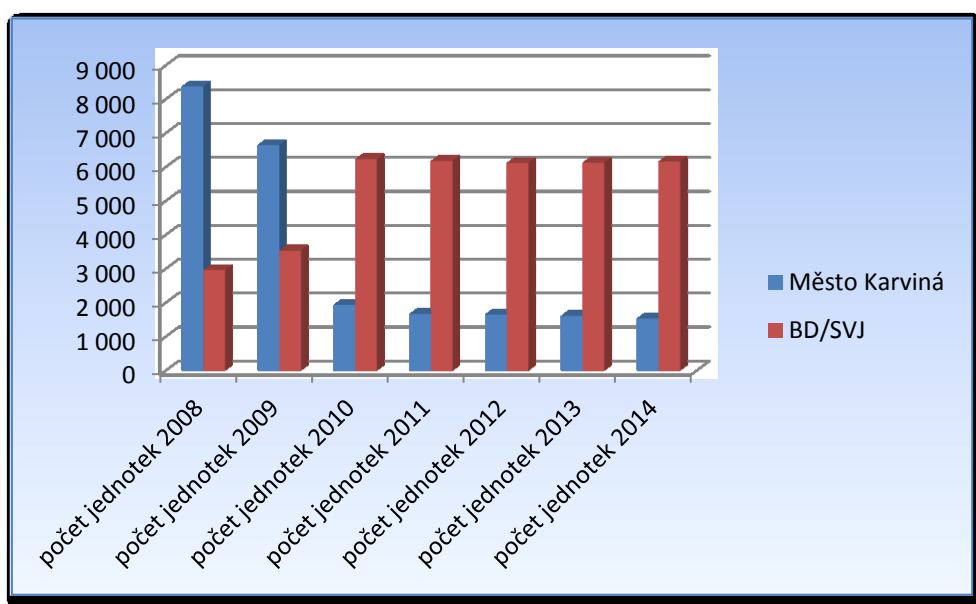
Náklady	k 31.12. 2011	k 31.12. 2012	náklady	absolutní v Kč	relativní v %
materiál přímý, režijní	4 897 834,17	4 049 722,46	materiál přímý, režijní	-848 111,71	-17,32
spotřeba energie	611 712,27	641 814,39	spotřeba energie	30 102,12	4,92
ostatní služby	2 535 605,67	2 462 432,62	ostatní služby	-73 173,05	-2,89
mzdové náklady	17 562 843	15 939 521,00	mzdové náklady	-1 623 322,00	-9,24
zákonné sociální pojištění	5 847 859	5 444 448,00	zákonné sociální pojištění	-403 411,00	-6,90
Výnosy	k 31.12. 2011	k 31.12. 2012	výnosy	absolutní v Kč	relativní v %
tržby z prodeje služeb	31 651 333,46	29 728 668,08	tržby z prodeje služeb	-1 922 665,38	-6,07
ostatní provozní výnosy	15 386,29	31 987,59	ostatní provozní výnosy	16 601,30	107,90
ostatní mimořádné výnosy	2 043 241,85	1 304 672,60	ostatní mimořádné výnosy	-738 569,25	-36,15

Zdroj: Zpracováno z přehledu nákladů a výnosů společnosti r. 2011, 2012, vlastní zpracování

Horizontální analýza nám potvrzuje dopad privatizace domů z majetku Statutárního města Karviná, která byla dokončena v roce 2011, a to v nákladové položce materiálu, kde je

zřejmý pokles materiálu spotřebovaného na údržbu bytového fondu. V okamžiku převodu domů do majetku bytových družstev a společenství vlastníků není ze strany členů družstev či vlastníků bytů zájem o provádění běžné údržby, domy se připravovaly v tomto období na revitalizaci, tudíž je evidentní pokles spotřeby materiálu. Vývoj změn vlastnictví bytových jednotek je znázorněn v grafu 4.2, kde je zachycen vývoj spravovaných jednotek dle vlastnictví (srovnání počtu jednotek v majetku statutárního města Karviná a bytovými družstvy, příp. společenstvími vlastníků).

Graf 4.2 Vývoj spravovaných jednotek dle vlastnictví



Zdroj: Zpracováno dle výročních zpráv společnosti, vlastní zpracování

Další položka, jejíž hodnota si zasluhuje pozornost, je položka mzdových nákladů a s tím související zákonné a sociální pojištění. Zde je viditelný pokles nákladů, důvodem poklesu mzdových nákladů nebylo snižování počtu zaměstnanců, ale omezení benefitů poskytovaných zaměstnancům společnosti (stravenky) a dále společnost nevyplácela mimořádné a čtvrtletní odměny zaměstnancům společnosti, včetně vedení společnosti.

Ve výnosech společnosti v položce tržeb z prodeje služeb je pokles v absolutní hodnotě o 1 922 665,38 Kč, zde se projevuje dopad privatizace a vliv konkurence na snížení počtu spravovaných jednotek, který je zachycen v grafu 4.7. Společnost sama zpracovávala pro privatizaci domů v letech 2009 – 2011 „Prohlášení vlastníka budovy“ v objemu cca 1 800

jednotek, tyto práce byly provedeny na základě uzavřené smlouvy s firmou, která proces privatizace realizovala. Tržby za tyto činnosti se projeví do roku 2011 a od roku 2012 jsou tržbami společnosti především výkony údržby a správa domů a bytů všech právnických subjektů. Ostatní výnosy, nepředstavují v tomto okamžiku významnou část výnosů společnosti.

Horizontální analýza vybraných ekonomických ukazatelů z přehledu nákladů a výnosů (srovnávací období let 2012/2013) je zpracována v tab. 4.2.

Tabulka 4.2 Horizontální analýza 2012, 2013

Náklady	k 31.12. 2012	k 31.12.2013	Náklady	absolutní v Kč	relativní v %
materiál přímý, režijní	4 049 722,46	4 618 039,23	materiál přímý, režijní	568316,77	14,03
spotřeba energie	641 814,39	664 899,16	spotřeba energie	23084,77	3,60
ostatní služby	2 462 432,62	1 718 157,32	ostatní služby	-744275,30	-30,23
mzdové náklady	15 939 521,00	16 178 960,00	mzdové náklady	239439,00	1,50
zákonné sociální pojištění	5 444 448,00	5 276 564,00	zákonné sociální pojištění	-167884,00	-3,08
Výnosy	k 31.12. 2012	k 31.12.2013	Výnosy	absolutní v Kč	relativní v %
tržby z prodeje služeb	29 728 668,08	29 446 748,88	tržby z prodeje služeb	-281919,20	-0,95
ostatní provozní výnosy	31 987,59	13 427,64	ostatní provozní výnosy	-18559,95	-58,02
ostatní mimořádné výnosy	1 304 672,60	0,00	ostatní mimořádné výnosy	-1304672,60	-100,00
tržby z prodeje dl.maj	0,00	17 628 922,16	tržby z prodeje dl.maj.	17 628 922,16	100,00

Zdroj: Zpracováno z přehledu nákladů a výnosů společnosti r. 2012, 2013, vlastní zpracování

Ve srovnávacím období let 2012, 2013, v položce v „ostatní služby“ zde již v rámci přijetí úsporných opatření společnosti došlo k poklesu nákladů v absolutní částce o 744 275,30 Kč. V ostatních nákladových položkách je zřejmý ustálený trend bez zásadních výkyvů ve výsledcích zpracované horizontální analýzy. Ve výnosových položkách v ostatních mimořádných výnosech činí pokles v reálné výši o 100 %, z čehož se dá dovodit, že ostatní mimořádné výnosy jsou výnosy které nejsou ve společnosti zaručeny a je zapotřebí je

nezohledňovat v celkových výnosech společnosti při predikci výnosů do budoucna. V této části analýzy se v tržbách z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku projevil výnos z prodeje domů.

Jak bylo předestřeno v úvodu práce, cílem této bakalářské práce je vyhodnocení důsledků rozhodnutí jediného společníka společnosti o privatizaci bytových domů formou bytových družstev z majetku společnosti, vliv na ekonomiku a vývoj společnosti do budoucna. Vývoj společnosti od roku 2011, kdy byla dokončena privatizace bytového fondu města Karviné, nebyl optimistický, bylo zapotřebí řešit procesy v činnostech, které v některých oblastech byly naprosto nové a již při zahájení privatizace firmu provázely částečné organizační změny související se zajištěním správy. V roce 2011 byl zřetelný pokles objemu údržby bytového fondu, na kterou měla společnost samostatné středisko údržby, a pozornost se musela zaměřit také na zajištění práce pro dělnické profese společnosti, nicméně s poklesem objemu zajišťované práce ke které docházelo již od roku 2010, musely být řešeny počty zaměstnanců v dělnických profesích. V následující tabulce zpracované horizontální analýzy je důsledek privatizace bytových domů z majetku společnosti vyčíslen v absolutních hodnotách v položkách, které situaci vystihují. Pokles v ve výnosech společnosti v položkách tržeb za služby činil 3 618 765,66 Kč. Pokles spotřeby materiálu mezi roky 2013 a 2014 ve výši 1 377 152,42 Kč poukazuje na stále se snižující objem prováděné údržby na bytovém fondu spravovaném společností a také klesající trend mzdových nákladů vypovídá o stavu počtů zaměstnanců.

Tabulka 4.3 Horizontální analýza 2013, 2014

Náklady	k 31. 12. 2013	k 31. 12. 2014	náklady	absolutní v Kč	relativní v %
materiál přímý, režijní	4 618 039,23	3 240 886,81	materiál přímý, režijní	-1 377 152,42	-29,82
spotřeba energie	664 899,16	564 748,69	spotřeba energie	-100 150,47	-15,06
ostatní služby	1 718 157,32	1 379 360,06	ostatní služby	-338 797,26	-19,72
mzdové náklady	16 178 960,00	14 805 351,00	mzdové náklady	-1 373 609,00	-8,49
zákonné sociální pojištění	5 276 564,00	4 711 016,00	zákonné sociální pojištění	-565 548,00	-10,72
výnosy	k 31. 12. 2013	k 31. 12. 2014	výnosy	absolutní v Kč	relativní v %
tržby z prodeje služeb	29 446 748,88	25 827 983,22	tržby z prodeje služeb	-3 618 765,66	-12,29

Zdroj: Zpracováno z přehledu nákladů a výnosů společnosti r. 2013, 2014, vlastní zpracování

Na závěr této metody finanční analýzy, je zaměřena pozornost na shrnutí vývoje výnosů společnosti, konkrétně na nákladovou položku mzdových nákladů. V tabulce 4.4 jsou položky účetních výkazů, které mají významný vliv na hospodaření společnosti, proto také budou ještě blíže rozebrány. Položka mzdových nákladů spolu se zákonným a sociálním pojištěním dle provedené analýzy nevykazuje tak výrazný pokles, jak by se s ohledem na vývoj tržeb a objemu spravovaného bytového fondu očekávalo. Toto je způsobeno vyplaceným odstupným, které je zaúčtováno pod těmito položkami, a proto jsou tyto údaje v tabulce rozebrány blíže.

Tab. 4.4 Shrnutí vývoje vybraných položek

	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014
mzdové náklady	17 562 843	15 939 521	16 178 960	14 805 351
zák. sociální pojištění	5 847 859	5 444 448	5 276 564	4 711 016
z toho činilo odstupné	484 812	42 967	250 492	653 456

Zdroj: Přehled nákladů a výnosů, r. 2011, 2012, 2013, 2014, vlastní zpracování

Pro doplnění je v grafu 4.3 je znázorněn vývoj počtu zaměstnanců společnosti v období od roku 2011 – 2014, při zpracovávání podkladů společnosti však byl stav zaměstnanců řešen již od roku 2010.

Graf 4.3 Počty zaměstnanců



Zdroj: Zpracováno dle evidence zaměstnanců, vlastní zpracování

V další kapitole praktické části provedeny výpočty ukazatelů rentability, a to rentability vlastního kapitálu, rentability tržeb, rentability nákladů a ukazatele likvidity běžné, pohotové a okamžité.

4.5.2 Poměrové ukazatele

V této části jsou provedeny výpočty poměrových ukazatelů, jejich princip je již popsán v kapitole 3.5.

Rentabilita vlastního kapitálu

$$ROE - \text{rentabilita vlastního kapitálu} = \frac{EAT}{\text{vlastní kapitál}} \quad (4.3)$$

(Return on Equity)

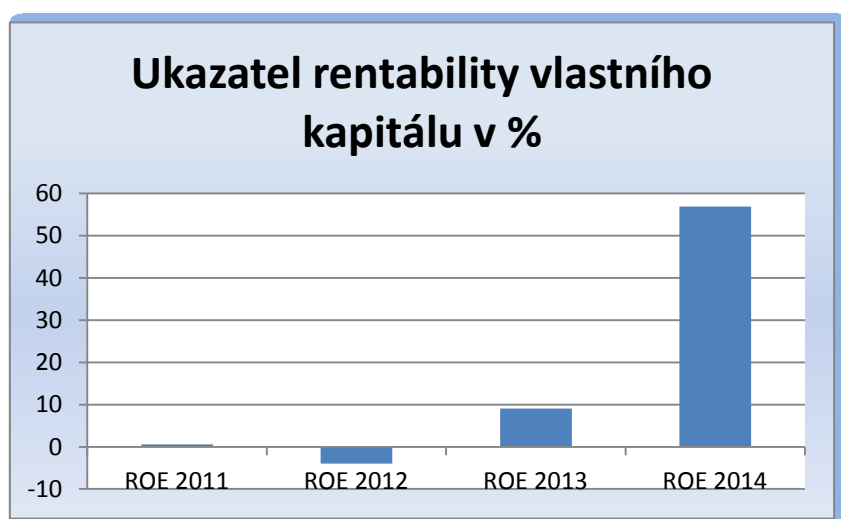
$$ROE - \text{rentabilita vlastního kapitálu}_{2011} = \frac{75}{12\,876} \cdot 100 = 0,58 \%$$

$$ROE - \text{rentabilita vlastního kapitálu}_{2012} = \frac{-491}{12\,299} \cdot 100 = -3,99 \%$$

$$ROE - \text{rentabilita vlastního kapitálu}_{2013} = \frac{1\,042}{11\,499} \cdot 100 = 9,06 \%$$

$$ROE - \text{rentabilita vlastního kapitálu}_{2014} = \frac{-545}{-958} \cdot 100 = 56,89 \%$$

Graf 4.4 Ukazatel rentability vlastního kapitálu



Zdroj: Vlastní zpracování

Ukazatel rentability vlastního kapitálu ROE vyjadřuje, kolik zisku generuje jedna koruna vlastního kapitálu. Nízká hodnota ukazatelů, a v roce 2012 dokonce záporná, vypovídá o nízké výnosnosti celého podniku. Hodnota ukazatele ROE v roce 2014 je paradoxně

kladná a vysoká, přestože společnost hospodařila se ztrátou a výše vlastního kapitálu je záporná.

Rentabilita tržeb

$$\text{ROS – rentabilita tržeb} = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{tržby}} \quad (4.4)$$

(Return od Sales)

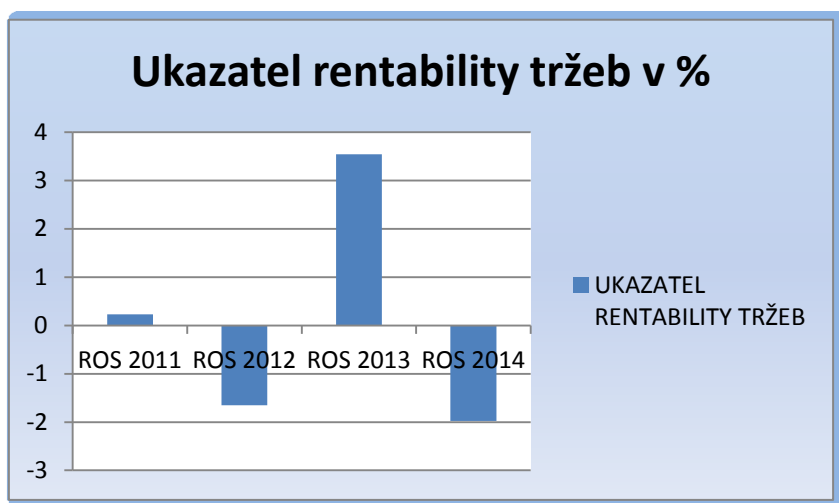
$$\text{ROS – rentabilita tržeb}_{2011} = \frac{75}{31\,663} = 0,23\%$$

$$\text{ROS – rentabilita tržeb}_{2012} = \frac{-491}{29\,728} = -1,65\%$$

$$\text{ROS – rentabilita tržeb}_{2013} = \frac{1\,042}{29\,453} = 3,54\%$$

$$\text{ROS – rentabilita tržeb}_{2014} = \frac{-519}{26\,210} = -1,98\%$$

Graf 4.5 Ukazatel rentability tržeb



Zdroj: Rozvaha společnosti 2011, 2012, 2013, 2014, vlastní zpracování

Tento ukazatel měří podíl čistého zisku který připadá na 1 Kč tržeb. Nízká úroveň ukazatele rentability tržeb ROS vyjadřuje ne zcela dobré řízení obchodní politiky společnosti, případně vysoké náklady společnosti.

Rentabilita nákladů

$$\text{Rentabilita nákladů} = \frac{EAT}{\text{celkové náklady}} \quad (4.5)$$

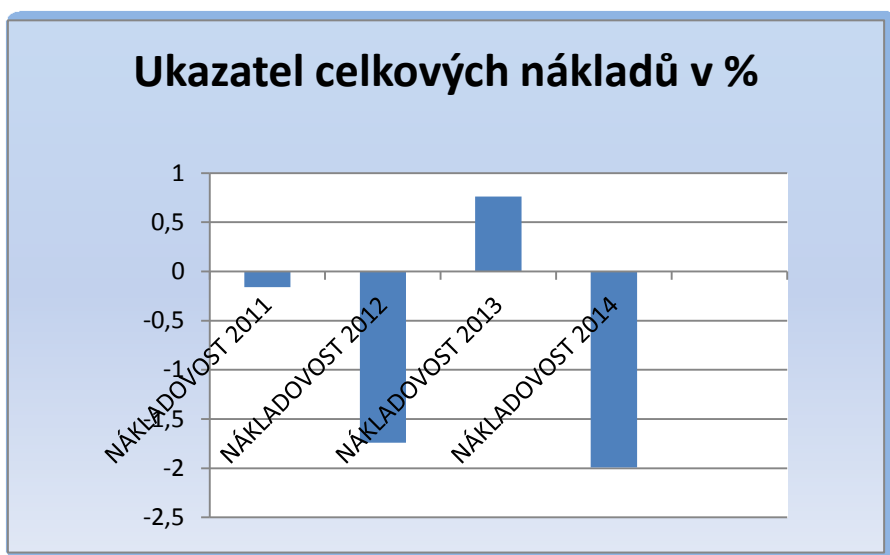
$$\text{Rentabilita nákladů}_{2011} = \frac{-56\,000}{35\,242\,041} = -0,16\%$$

$$\text{Rentabilita nákladů}_{2012} = \frac{-577\,000}{33\,041\,597} = -1,74\%$$

$$\text{Rentabilita nákladů}_{2013} = \frac{344\,000}{45\,071\,992,01} = 0,76\%$$

$$\text{Rentabilita nákladů}_{2014} = \frac{-545\,000}{27\,348\,711} = -1,99\%$$

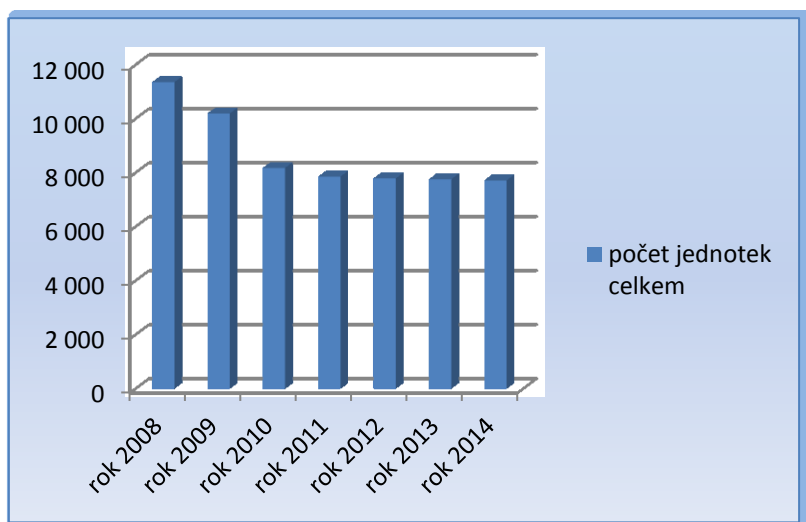
Graf 4.6 Ukazatel celkových nákladů



Zdroj: Vlastní zpracování

Ukazatel rentability nákladů vyjadřuje vysoké náklady společnosti, jelikož hodnota ukazatele rentability nákladů je záporná. Náklady, které jsou vynaloženy společností nepřinášejí zisk. Na tento ukazatel má vliv objem spravovaných jednotek společností, tzn. s poklesem počtu spravovaných bytů by měly úměrně klesat náklady. K tomuto evidentně nedošlo, efekt některých opatření se projevuje se zpožděním. V grafu 4.7 je pak znázorněn pokles objemu celkových spravovaných jednotek společnosti BYTservis - služby, spol. s r.o.

Graf 4.7 Pokles objemu spravovaných jednotek



Zdroj: Zpracováno dle výročních zpráv společnosti, vlastní zpracování

Pokles objemu spravovaných jednotek včetně změny systému správy sebou neslo v rámci organizačních změn jedno z nejcitlivějších a nepříjemných opatření, a to snížení počtu zaměstnanců na těch střediscích společnosti, které zaznamenaly dlouhodobý pokles činností. Tato situace byla vedením společnosti řešena jak přirozenými odchody, tak i nepopulárním opatřením spočívajícím ve výpovědích z důvodu nadbytečnosti.

Likvidita celková

$$\text{Likvidita celková} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky} + \text{běžné bankovní úvěry}} \quad (4.6)$$

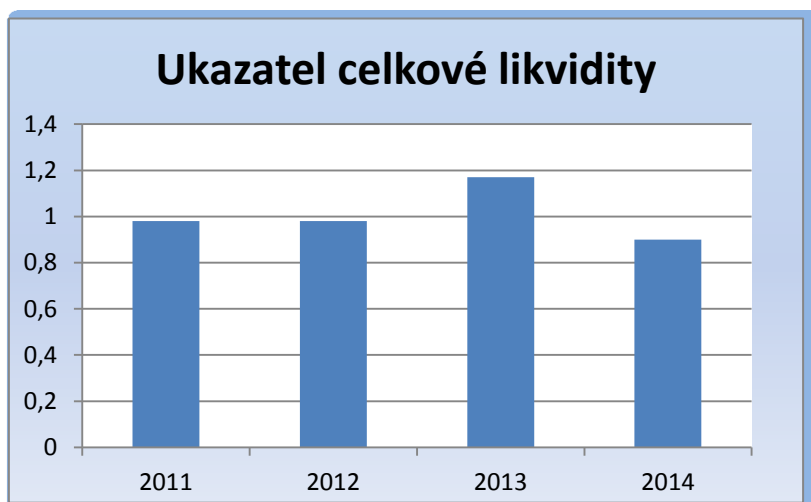
$$\text{Likvidita celková}_{2011} = \frac{120\,520}{122\,542} = 0,98$$

$$\text{Likvidita celková}_{2012} = \frac{122\,497}{124\,776} = 0,98$$

$$\text{Likvidita celková}_{2013} = \frac{58\,337}{49\,629} = 1,17$$

$$\text{Likvidita celková}_{2014} = \frac{36\,332}{40\,291} = 0,90$$

Graf 4.8 Ukazatel celkové likvidity



Zdroj: Zpracováno z rozvahy společnosti 2011, 2012, 2013, 2014, vlastní zpracování

Hodnota ukazatele vypovídá o tom, kolika Kč je pokryta 1 Kč krátkodobých závazků společnosti. V případě společnosti BYTservis – služby je hodnota ukazatele nižší, doporučená výše je 1,5 -2,5. Těchto hodnot společnost nedosáhla ani jednou za období let 2011 – 2014. Společnost by v okamžiku nutnosti splatit v určitém momentě své krátkodobé závazky věřitelům, nebyla, vyjma roku 2013 zcela schopna dostát svým závazkům.

Pohotová likvidita

$$\text{Pohotov\'a likvidita} = \frac{\text{ob\text{e}žn\'a aktiva-z\'asoby}}{\text{kr\'atkodob\'e z\'avazky}} \quad (4.7)$$

$$\text{Pohotov\'a likvidita}_{2011} = \frac{119\,590}{122\,542} = 0,97$$

$$\text{Pohotov\'a likvidita}_{2012} = \frac{121\,601}{124\,776} = 0,97$$

$$\text{Pohotov\'a likvidita}_{2013} = \frac{57\,982}{49\,629} = 1,16$$

$$\text{Pohotov\'a likvidita}_{2014} = \frac{35\,915}{40\,291} = 0,89$$

Graf 4.9 Ukazatel pohotov\'e likvidity



Zdroj: Vlastn\'ı zpracov\'an\'ı

Ukazatel pohotov\'e likvidity vypov\'ıd\'a o tom, kolika K\text{c} hotovosti (bankovn\'ı \text{u}\'cty, pokladna, obchodovateln\'e cenn\'e pap\'ıry) a pohled\'avek je pokryta 1 K\text{c} kr\'atkodob\'ych z\'avazk\text{u} firmy. V tomto p\'ıpad\text{e} je doporu\text{c}en\'a hodnota 0,7 – 1,2 p\'ıpadn\text{e} 1 – 1,5. Hodnota ukazatele je odvisl\'a od typu \text{c}innost\'ı podniku. V p\'ıpad\text{e} spole\text{c}nost BYTservis – slu\text{z}by, spol. s r.o. ukazatel vypov\'ıd\'a o skute\text{c}nosti, \text{z}e spole\text{c}nost je schopna uhradit sv\text{e} kr\'atkodob\'e z\'avazky.

Okamžitá likvidita

$$\text{Okamžitá likvidita} = \frac{\text{finanční majetek}}{\text{krátkodobé závazky} + \text{běžné bankovní úvěry}} \quad (4.8)$$

$$\text{Okamžitá likvidita}_{2011} = \frac{29\,277}{122\,542} = 0,23$$

$$\text{Okamžitá likvidita}_{2012} = \frac{27\,735}{124\,776} = 0,22$$

$$\text{Okamžitá likvidita}_{2013} = \frac{22\,603}{49\,629} = 0,45$$

$$\text{Okamžitá likvidita}_{2014} = \frac{9\,905}{40\,291} = 0,24$$

Graf 4.10 Ukazatel okamžité likvidity



Zdroj: Vlastní zpracování

Tento ukazatel je ukazatelem „nejpřísnějším“ s ohledem na to, že vyjadřuje okamžitou likviditu, kde základní složkou jsou peníze na účtech, peníze v pokladně a šeky. Doporučená hodnota ukazatele je od 0,2 – 0,5. V tomto případě společnost BYTservis – služby spol. s r.o. je schopna okamžitě uhradit své závazky.

5 PREDIKCE VÝVOJE SPOLEČNOSTI DO BUDOUCNOSTI

V této bakalářské práci bylo provedeno zpracování finanční analýzy v rozsahu horizontální analýzy včetně analýzy poměrových ukazatelů u vybraných položek. Při výběru hodnocených položek byla pozornost zaměřena na tu část hospodaření společnosti, ve kterých se projevila privatizace bytového fondu. Významné pro společnost bylo také snížení základního kapitálu společnosti. Veškeré rozbory, které byly použity v rámci této bakalářské práce, a nutno podotknout, že se jednalo o analýzu vybraných položek hospodaření společnosti a jejího vývoje, potvrdily nepříznivost situace v podniku. Zcela jistě si podmínky v podniku zasluhují větší pozornosti a rozsáhlejší analýzy k přijetí vhodného opatření a zabezpečení optimistického vývoje společnosti do budoucna. Jedním z těchto opatření je oddělení finančních zdrojů statutárního města Karviná od zdrojů společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o. a tím narovnání vztahů mezi správcem bytového fondu a vlastníkem nájemních bytů, statutárního města Karviná. Tímto krokem by se již v účetnictví společnosti neprojevovaly příjmy z nájemného a služeb, stejně jako by se v nákladech neprojevovaly náklady za tyto poskytnuté služby. Tím by došlo ke skutečnému zobrazení finančních toků společnosti. Za tímto účelem by mělo vedení společnosti iniciovat sestavení pracovní skupiny a zpracovat časový harmonogram činností, které by vedly nejpozději k 31. 12. 2015 k narovnání vztahů mezi městem Karviná a společností BYTservis – služby spol. s r.o. Narovnáním vztahů je myšleno zpracování návrhu a způsobu realizace převodu finančních zdrojů včetně převedení bankovního účtu na Statutární město Karviná. Náklady na realizaci by měly být hrazeny oběma stranami, jak společností BYTservis – služby, spol. s r.o., tak městem Karviná.

Snížení základního kapitálu společnosti se projevilo v hodnotě vlastního kapitálu, záporná hodnota vlastního kapitálu by měla být řešena na jednání valné hromady.

Společnost je postavena před nutností řešení vztahů mezi statutárním městem Karviná a dále je zapotřebí pokračovat ve změnách ve společnosti včetně přijetí dlouhodobější strategie společnosti. Návrhům a doporučením týkajícím se procesů firmy bude věnována pozornost v následující kapitole.

6 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Z pohledu všech okolností, které nastaly ve společnosti v období let 2011 – 2014, je nutnost změny, která částečně byla nastartována procesem privatizace, vysoce aktuální pro udržení životaschopné a konkurenceschopné firmy.

Nastartování procesu změn ve společnosti a změny přístupu a myšlení zaměstnanců, není procesem jednoduchým. Jedná-li se o malou firmu, pak je tento proces o to více ztížen osobními a dlouhodobými vztahy, které zkreslují hodnocení konkrétních zaměstnanců společnosti. Osobní a přátelské vztahy mezi nadřízenými a podřízenými zaměstnanci vedou v rozhodovacích procesech k určitému zvýhodňování těchto zaměstnanců ze strany nadřízeného a nadřízení se tak tímto stávají terčem kritiky ostatních pracovníků společnosti. Jejich úsudek je ovlivňován těmito vztahy, a může tak docházet k nespravedlivému přístupu k ostatním spolupracovníkům v rámci firmy. Důsledkem takové situace je pak zdoluhavé diskutování o účelnosti připraveného postupu, vzájemné přesvědčování a zbytečné nic neřešící diskuze.

Vedení společnosti by mělo v první fázi vyhodnotit výkonnost jednotlivých procesů a nastavení činností v rámci zajištění správy, to znamená zaměřit se v rámci středisek na výkonnost a posouzení výnosnosti prováděných činností. S ohledem na portfolio poskytovaných služeb může být zjištěno, že určité činnosti jsou nerentabilní a pokud budou zajištěny externě, tzv. outsourcingem, může být zajištěna správa pro klienty společnosti v kvalitě, která je vyžadována, a náklady společnosti se mohou výrazně snížit. Zajištění některých činností například na středisku údržby outsourcingem by ovlivnilo položky nákladových účtů. Provedenou analýzou poměrových ukazatelů, ze které především ukazatel rentability nákladů vychází v nepříznivých hodnotách, vede úvahy tímto směrem.

Společnost by dále měla pokračovat v nastavených opatřeních, která vedou ke snižování nákladů ve společnosti, vhodné je zaměřit se na položky ostatních nákladů, kde dle jednotlivých let je stále vysoký náklad na účtech 518 001, 002 a 003, kde jsou účtovány náklady za telefonní poplatky a výkony spojů. Příslušný zaměstnanec by měl vyhodnotit sjednané tarify a v rámci uzavřené smlouvy jednat s poskytovatelem služeb o změnách.

Z dostupných dokumentů společnosti byla zaregistrována absence aktuálního ceníku poskytovaných služeb, a proto lze dovodit, že je možné, že určité činnosti, které společnost zajišťuje, jsou fakturovány v cenách minulých let, a tím může docházet ke zvyšování nákladů na zajištění a k nižším tržbám. Vedení společnosti spolu s vedoucími zaměstnanci by mělo neprodleně zrevidovat rozsah poskytovaných činností a vydat vnitřním předpisem aktuální ceník poskytovaných služeb.

Vedení společnosti by v součinnosti s dozorčí radou společnosti připravit zprávu pro jednání valné hromady, která by obsahovala návrh řešení záporného vlastního kapitálu. V současné době společnost je schopna plnit své závazky z uzavřených smluv, nicméně by měla být zpracován předpoklad hospodaření pro následující roky. Pro rok 2015 by bylo vhodné sledovat náklady a výnosy společnosti po jednotlivých měsících a srovnat s předpokladem hospodaření. Je zřejmé, že společnost v dalších letech nemůže hospodařit se ztrátou a z tohoto důvodu je zapotřebí věnovat měsíčním rozborům maximální pozornost.

Ve zpracované horizontální analýze je již nyní vidět snižující se trend vybraných nákladových položek, což svědčí o skutečnosti, že se již v minulém období přistoupilo k procesu reorganizace procesů ve společnosti. Nyní je zapotřebí průběžně kontrolovat plnění opatření, která povedou ke snižování nákladů ve společnosti.

Po provedeném procesu optimalizace činností, který by měl spadat do krátkodobého plánu, by měla nastat fáze dlouhodobého stanovení cílů společnosti. Budou-li vhodně nastaveny cíle, bude také základ pro rozvoj společnosti, zvýšení výkonnosti a konkurenceschopnosti. Zaměřením se na analýzu prostředí, využitím takových metod jako je např. SWOT analýza, je schopna firma zmapovat jak externí příležitosti i hrozby tak interní silné a slabé stránky. Bude-li zpracován strategický záměr a bude-li vybrána vhodná varianta strategie, může dojít k rozkvětu společnosti, zajištění práce pro své zaměstnance a také zvýšení kvality poskytovaných služeb.

6.1 Doporučení změn na jednotlivých úsecích společnosti

Předchozí kapitola byla zaměřena na management společnosti, na oblasti, které jsou v jejich přímé kompetenci. Nicméně sebelepší strategický plán je zapotřebí realizovat s pomocí všech zaměstnanců společnosti.

Vedoucí jednotlivých úseků by měli mezi sebou vzájemně komunikovat, informovat se o činnostech, které na sebe navazují a spolu souvisí. Jestliže budou zaměstnanci vedeni kvalitními vedoucími a budou ze strany vedení společnosti motivováni, pak společnost může očekávat změnu stavu k lepšímu. Jedná se především o úzkou spolupráci na úsecích účetnictví a správy domů, kde by měl být kladen důraz na vzdělávání zaměstnanců. Investice společnosti do vzdělávání se vrátí v podobě zvýšené motivaci, konkurenceschopnosti, které jsou jednou z podmínek rozvoje společnosti.

Jednotliví vedoucí úseků by měli sledovat programy školení ve své oblasti, zpracovat harmonogram vzdělávání zaměstnanců, tak, aby bylo zajištěno odborné vzdělávání zaměstnanců, ale zároveň nebyl ohrožen provoz jednotlivých úseků.

Vzdělávání zaměstnanců by mělo být rozděleno do dvou částí. Tou první by mělo být průběžné školení zaměřené na legislativu, změny a odborné semináře vztahující se k problematice správy a účetnictví. Tímto školením se bude zvyšovat odbornost a kompetentnost zaměstnanců v působnosti svých činností. Ve druhé části by se mělo jednat o školení týkající se jednání s klientem, vystupování navenek. Jedná se o zajištění kvalitní péče o zákazníky a profesionální přístup v oblasti služeb pro zákazníka. V této oblasti jsou viditelné rezervy ze strany zaměstnanců společnosti.

7 ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo posouzení důsledků privatizace bytových domů z majetku společnosti na ekonomiku společnosti a snížení základního kapitálu společnosti. Práce je rozdělena na část teoretickou, ve které je představena společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o., včetně orgánů společnosti a jejich kompetencí. Jediným společníkem je statutární město Karviná, tudíž v rozhodování o zásadních záležitostech ve společnosti má nejdůležitější roli zastupitelstvo města a Rada města Karviné. Rada města pak rozhoduje ve věcech obce jako jediného společníka obchodní společnosti na valné hromadě společnosti. V teoretické části je dále přiblížena problematika správy nemovitostí a privatizace bytového fondu města Karviná, která měla výrazný vliv na společnost jako celek. Již v období let 2009 – 2011 byl ve společnosti nastartován proces změn, které byly vyvolány změnou vlastnictví bytových domů (z majetku města Karviná do majetku SVJ a BD) a také konkurencí na trhu v oblasti správy nemovitostí.

Druhou část bakalářské práce tvoří část praktická, ve které byl popsán proces snížení základního kapitálu a ve které je také provedena finanční analýza vybraných položek a ukazatelů rentability. Tato část bakalářské práce je zaměřena na vývoj počtu spravovaných jednotek, který ovlivnil tržby za služby, kde objem tržeb roku 2014 oproti roku 2011 je nižší o 5 823 350,24 Kč. V horizontální analýze vývoje let 2013 – 2014 se v poklesu tržeb projevila privatizace bytových domů z majetku společnosti, které byly oproti roku 2013 nižší o 3 618 765 Kč. Rozhodnutí jediného společníka o privatizaci domů nebylo krokem pro společnost přínosným, naopak tímto rozhodnutím společnosti výrazně poklesly tržby z nájemného z bytů, navíc s členstvím v bytovém družstvu vznikají společnosti další náklady spojené s úhradami tzv. fondu oprav. S prodejem bytových domů, které byly do společnosti vloženy jako nepeněžní vklad společníka souviselo snížení základního kapitálu společnosti, a to ve výši 17 400 000 Kč. Proces snížení základního kapitálu proběhl v roce 2014, důsledkem čehož je současná výše základního kapitálu společnosti 400 000 Kč a vlastní kapitál společnosti je v současné době záporný - 958 000 Kč.

Analýza položek mzdových nákladů a zákonného sociálního pojištění vypovídá o opatřeních přijatých společností, v těchto položkách došlo k poklesu od roku 2011 do roku 2014 o 3 894 335 Kč. Z těchto údajů by se dalo dovozovat, že opatření nebyla dostatečná,

zde je ale nutno zohlednit položku vyplaceného odstupného zaměstnancům společnosti. Výše vyplaceného odstupného činila za období let 2011 – 2014 částku 1 431 727 Kč. Další pokles představují položky ostatních nákladů, které souvisí s počtem zaměstnanců.

Z výsledků provedené analýzy vybraných položek účetních výkazů, vývoje počtu spravovaných jednotek a vývoje počtu zaměstnanců je zřejmé, že společnost od roku 2011 začala procházet změnami, přijímala opatření jak organizačního charakteru, tak také finančního charakteru.

Do budoucna by se měla společnost zabývat možností zajištění některých činností outsourcingem, kde by se rýsovala optimalizace nákladů a zároveň by rozsah služeb společnosti nebyl omezen. Optimalizace procesů ve společnosti spolu se snížením počtu zaměstnanců tak, aby nebyl ohrožen výkon správy, by měl dlouhodoběji přinést efekt rozvoje společnosti do budoucna.

Přestože výsledky ukazatelů rentability nebyly optimální, dá se předpokládat, že společnost problémy rozpoznala a postupnými kroky přijímala taková opatření, která by v rámci několika let mohla dostat společnost do stabilní finanční kondice. Také to, že společnost nemá žádné úvěry vypovídají o skutečnosti, že je schopna plnit své závazky z vlastních zdrojů.

Seznam použité literatury

Odborná kniha

- [1] DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 225 s. ISBN 978-80-86929-68-2.
- [2] DVOŘÁK, Petr. *Bytové družstvo*. Praha: C.H. Beck, 2009. 356 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
- [3] FOTR, J., E. VACÍK, I. SOUČEK, M. ŠPAČEK a S. HÁJEK. *Tvorba strategie a strategické plánování*. Praha: Grada Publishing, 2012. 384 s. ISBN 978-80-247-3985-4.
- [4] HAVEL, Bohumil a kol. *Zákon o obchodních korporacích*. Ostrava: Sagit, 2012. 287 s. ISBN 978-80-7208-923-9.
- [5] JOSKOVÁ, L., J. ŠAFRÁNEK, P. ČOUKOVÁ, P. PRAVDA, M. PRAVDOVÁ. *Nová společnost s ručením omezeným*. Praha: Grada Publishing, 2014. 208 s. ISBN 978-80-247-4445-2.
- [6] KNÁPKOVÁ, Adriana a Drahomíra PAVELKOVÁ. *Finanční analýza*. Praha: Grada Publishing, 2010. 208 s. ISBN 978-80-247-3349-4.
- [7] KUBÍČKOVÁ, Lea a Karel RAIS. *Řízení změn ve firmách a jiných organizacích*. Praha: Grada Publishing, 2012. 136 s. ISBN 978-80-247-4564-0.
- [8] LAZAR, Jaromír. *Manažerské účetnictví a controlling*. Praha: Grada Publishing, 2012. 280 s. ISBN 978-80-247-4133-8.
- [9] MULAČOVÁ, Věra a Petr MULAČ. *Obchodní podnikání ve 21. století*. Praha: Grada Publishing, 2013. 520 s. ISBN 978-80-247-4780-4.
- [10] NEPLECHOVÁ, Marie a Martin DUREC. *Účetnictví a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. Olomouc: ANAG, 2011. 399 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
- [11] RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza*. Praha: Grada Publishing, 2011. 144 s. ISBN 978-247-3916-8.
- [12] SEDLÁČKOVÁ, Helena a Karel BUCHTA. *Strategická analýza*. Praha: C.H. Beck, 2006. 121 s. ISBN 80-7179-367-1.
- [13] SMEJKAL, Vladimír a Karel RAIS. *Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích*. Praha: Grada Publishing, 2013. 488 s. ISBN 978-80-347-878-9.
- [14] ZUZÁK, Roman. *Strategické řízení podniku*. Praha: Grada Publishing, 2011. 176 s. ISBN 978-80-247-4008-9.

Elektronické dokumenty a ostatní

Internetové zdroje

- [1] DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ [online]. [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.podnikator.cz/provoz-firmy/management/rizeni-podniku/n:17619>.
- [2] MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI: *Zákon o obchodních korporacích*. [online]. [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obchodni-korporace/konkretni-zmeny/>.
- [3] MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI: *Změny s.r.o.* [online]. [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obchodni-korporace/obecne/>.
- [4] ORGANIZACE MĚSTA. [online]. [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: http://www.karvina.cz/portal/page/portal/uvodni_stranka/organizace.
- [5] ORGÁNY MĚSTA KARVINÁ. [online]. [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: http://www.karvina.cz/portal/page/portal/uvodni_stranka/zastupitelstvo_rada.
- [6] PRIVATIZACE DOMŮ Č.P. 602 - 609: *informace*. [online]. [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: <http://www.bskarvina.cz/index.php?m=203&p=01>.
- [7] SBÍRKA LISTIN KRAJSKÉHO SOUDU V OSTRAVĚ: *Notářský zápis C-5192/SL/38/KSOS* [online]. [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=54391>.
- [8] SBÍRKA LISTIN U KRAJSKÉHO SOUDU V OSTRAVĚ. [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=54391>.
- [9] VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU: *Společnost BYTservis - služby, spol. s r.o.* [online]. [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=54391&typ=PLATNY>.
- [10] ZÁKLADNÍ KAPITÁL. [online]. [cit. 2015-03-02]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/nove-obcanske-obchodni-rekodifikace-2014/spolecnost-s-rucenim-omezenym/zakladni-kapital-a-vklady.aspx>.
- [11] ZÁKON O OBCÍCH, č. 128/2000 Sb., v platném znění. Dostupné z: [http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-sb-zakon-o-obcich-\(obecni-zrizeni\).html](http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-sb-zakon-o-obcich-(obecni-zrizeni).html).

Ostatní dokumenty

- [1] SPOLEČENSKÁ SMLOUVA SPOLEČNOSTI, 2014, interní zdroj společnosti.
- [2] ČINNOSTI ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY DOMŮ A BYTŮ, 2015, interní zdroj společnosti.
- [3] PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY, 2014, interní zdroj společnosti.

[4] INTERNÍ MATERIÁL STATUTÁRNÍHO MĚSTA KARVINÁ, 2013, interní zdroj společnosti.

[5] SNÍŽENÍ ZK A VYPOŘÁDÁNÍ SE SPOLEČNÍKEM, 2014, interní zdroj společnosti.

SEZNAM ZKRATEK

SPOL. S R.O.	Společnost s ručením omezeným
ODST.	Odstavec
PÍSM.	Písmeno
SB.	Sbírky
NOZ	Zákon č. 89/2012 Občanský zákoník
ZOK	Zákon č. 90/2012 Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ČSN	Česká státní norma
BD	Bytové družstvo
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
OSSZ	Okresní správa sociálního zabezpečení
STOL.	Století
Č. P.	Číslo popisné
PARC.Č.	Parcelní číslo
UL.	Ulice
IČ	Identifikační číslo
DPH	Daň z přidané hodnoty
ZEJM.	Zejména
PŘÍP.	Případně

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě 6. 5. 2015



Renáta Otrubová

